

Univerzita Karlova v Praze
Přírodovědecká fakulta
katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Geografie
Sociální geografie a regionální rozvoj



Bc. Veronika Jindrová

**Vývoj bytové politiky v Písku po roce 1989 a její vliv na residenční
diferenciaci a segregaci**

**The development of housing policy in Písek after 1989 and its impact
on residential differentiation and segregation**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Roman Matoušek, Ph.D.

Praha 2015

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze dne

Poděkování:

Tímto způsobem bych chtěla poděkovat především vedoucímu mé diplomové práce RNDr. Romanovi Matouškovi Ph.D. za jeho odborné vedení a cenné rady. Dále pak všem osobám, které mi ochotně poskytly rozhovor a svému příteli za trpělivost.

OBSAH

Seznam tabulek a grafů	2
Seznam obrázků a map	2
Seznam zkratk a příloh	4
1. Úvod a cíle práce	6
2. Teoretický rámec a metody	9
3. Bytová politika	12
3.1. Potřebnost bytové politiky	12
3.2. Obecné cíle a nástroje bytové politiky	14
3.3. Vícenásobná transformace v postsocialistických zemích	17
3.4. Institucionální transformace bytové politiky v ČR	19
3.5. Role obcí v bytové politice v ČR	23
4. Bytová politika města Písek	25
4.1. Socioekonomický profil města Písek	25
4.2. Domovní a bytový fond města Písek	28
4.3. Bytové politiky města Písek po roce 1989	30
4.3.1. Přidělování městských bytů	31
4.3.2. Deregulace nájemného	36
4.3.3. Privatizace obecního bytového fondu	37
4.3.4. Nová výstavba a regenerace bytového fondu	41
5. Transformace měst	53
5.1. Sociálně prostorová struktura města	53
5.2. Residenční segregace a sociálně vyloučené lokality	54
5.3. Transformace města Písek	56
5.3.1. Residenční diferenciace	57
5.3.2. Segregace obyvatel	67
6. Vyhodnocení záměrů a cílů bytové politiky města Písek	73
7. Závěr	77
Seznam literatury a zdrojů	79
Přílohy	89

Seznam tabulek a grafů

Tabulka 1 – Průměrné hrubé mzdy v okresech Jihočeského kraje v roce 2013 a 2014

Tabulka 2 – Domovní fond dle vlastnictví a období výstavby ve městě Písek v roce 2011

Tabulka 3 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností v Písku v roce 2011

Tabulka 4 – Výše nájmu v bytech pro osoby v tíživé situaci v Písku v roce 2011

Tabulka 5 – Počet bytů v majetku města Písek v roce 2015

Tabulka 6 – Počet dokončených bytů v obcích ČR ve velikostní kategorii 25 – 35 tis. obyvatel

Graf 1 – Vývoj maximální sazby základního regulovaného nájemného v bytech 1. kategorie v ČR

Graf 2 – Vývoj počtu přidělených bytů a podaných žádostí

Graf 3 – Privatizované a přidělené městské byty v Písku v letech 1994 – 2013

Graf 4 – Vzdělanostní struktura ve městě Písek v roce 2011

Graf 5 – Vzdělanostní struktura v Písku v ZSJ Pražské předměstí I v roce 2011

Graf 6 – Postup privatizace OBF v ČR ve sledovaných městech v letech 1991 – 2011

Graf 7 – Počet dokončených bytů ve městě Písek v letech 1997 – 2013

Graf 8 – Srovnání intenzity výstavby v ČR, Jihočeském kraji a v okrese Písek v letech 1990 – 2013

Seznam obrázků a map

Obrázek 1 - Vícenásobná transformace v post-socialistických městech

Obrázek 2 – Velké náměstí v Písku

Obrázek 3 – Nábřeží města Písek v roce 1990

Obrázek 4 – Nábřeží města Písek v roce 2015

Obrázek 5 – Bytový komplex v Gregorově ulici v Písku

Obrázek 6 – Regenerace budov v Gregorově ulici v Písku

Obrázek 7 – Bytové komplexy v ulici Za Pazdernou v Písku

Obrázek 8 – Sídliště Portyč v Písku

Obrázek 9 – Sídliště Portyč v Písku

Obrázek 10 – Seniorský dům Písek

Obrázek 11 – Svatoplukova ulice v Písku

Obrázek 12 – Nábřeží 1. máje v Písku
Obrázek 13 – Nábřeží 1. máje v Písku
Obrázek 14 – Lokalita Hradiště v Písku
Obrázek 15 – Lokalita Putimská Vysoká v Písku
Obrázek 16 – Lokalita Svatý Václav v Písku
Obrázek 17 – Lokalita Svatý Václav v Písku
Obrázek 18 – Lokalita U Hřebčince v Písku
Obrázek 19 – Lokalita U Hřebčince v Písku
Obrázek 20 – Sídliště Portyč v Písku
Obrázek 21 – Sídliště Portyč v Písku

Mapa 1 – Obce v ORP Písek
Mapa 2 – Dopravní infrastruktura v okrese Písek
Mapa 3 – Rozmístění městských sociálních bytů v Písku
Mapa 4 – Rozdělení města Písek do jednotlivých zón
Mapa 5 – ÚPNSÚ města Písek z roku 1996 se zvýrazněním nových ploch pro bydlení
Mapa 6 – Index stáří obyvatel ZSJ v Písku v roce 1991
Mapa 7 – Index stáří obyvatel ZSJ v Písku v roce 2001
Mapa 8 – Index stáří obyvatel ZSJ v Písku v roce 2011
Mapa 9 – Podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním na obyvatelstvu ve věku 15 a více let v ZSJ Písek v roce 1991
Mapa 10 – Podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním na obyvatelstvu ve věku 15 a více let v ZSJ Písek v roce 2001
Mapa 11 – Podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním na obyvatelstvu ve věku 15 a více let v ZSJ Písek v roce 2011
Mapa 12 – Vývoj počtu obyvatel v obcích v ORP Písek v letech 1991 – 2001
Mapa 13 – Vývoj počtu obyvatel v obcích v ORP Písek v letech 2001 – 2011
Mapa 14 - Vývoj počtu obyvatel v obcích v ORP Písek v letech 1991 - 2011
Mapa 15 – Vymezení lokality se sociálně nepřizpůsobivými obyvateli na sídlišti Portyč v Písku

Seznam zkratek a příloh

ČSÚ	Český statistický úřad
DBS	Domovní a bytová správa
KBV	Komplexní bytová výstavba
MF	Ministerstvo financí
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
OBF	Obecní bytový fond
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
ÚPNSÚ	Územní plán sídelního útvaru
ZSJ	Základní sídelní jednotka

Příloha 1: Otázky v polostrukturovaných rozhovorech

Příloha 2: Otázky v polostrukturovaném rozhovoru s Ing. Pavlem Křížem

Příloha 3: Hodnocení naléhavosti bytové potřeby pro účely sestavování pořadníkem podle vyhlášky č. 12/1992 Sb., o přidělování obecních bytů do nájmu občanů

Příloha 4: Výše regulovaného a tržního nájemného v okresech Jihočeského kraje v roce 2009

ABSTRAKT

Diplomová práce se zaměřuje na vývoj bytové politiky města Písek po roce 1989 a také na její vliv na rezidenční diferenciaci a segregaci. K tomu bylo nutné provést rozhovory s klíčovými aktéry a provázat zjištění s kvantitativní analýzou. Z výzkumu tak bylo zjištěno, že si město v první řadě stanovilo pravidla přidělování a prodeje městských bytů a také se snažilo řešit otázku sociálního bydlení a to zejména v souvislosti se stárnutím obyvatel. Důležitý byl také rozvoj bytové zástavby, který město podporovalo různými nástroji. V Písku tak vlivem bytové politiky vzniklo několik lokalit, které se staly atraktivními pro bydlení. Ve městě se však také nachází 2 sociálně vyloučené lokality, které vznikly řízeným sestehováváním sociálně nepřízpůsobivých obyvatel. Jako lokalita ohrožená segregací a sociálním vyloučením je označováno sídliště Portyč, kde se ale spíše jedná o rezidenční diferenciaci. Zároveň je možné pozorovat spolupráci města s místními aktéry, ale také spory mezi čelními představiteli bytové politiky. Přínos diplomové práce také spočívá v analýze důsledků komunální bytové politiky na celé město a její obyvatele.

Klíčová slova: bytová politika, Písek, rezidenční diferenciaci, segregace

ABSTRACT

This thesis focuses on the development of housing policy in Písek after 1989 and its impact on residential differentiation and segregation. To do this it was necessary to carry out interviews with key stakeholders and to link the findings with quantitative analysis. From the research, it was found that the city primarily established rules of allocation and sale of city apartments and also tried to address the issue of social housing, especially in the context of an aging population. Also important was the development of residential development, which the town supported the various tools. Influence of the housing policy in Písek created several locations which became attractive for housing. In the city, however, also located 2 socially excluded localities incurred controlled migration socially maladjusted people. As an endangered locality by segregation and social exclusion is denoted housing estate Portyč where is but rather a residential differentiation. It is also possible to observe the cooperation of the city with local actors, as well as disputes between the leaders of housing policy. Contribution of the thesis also focuses on analyzing the implications of municipal housing policy of the city and its inhabitants.

Key words: housing policy, Písek, residential differentiation, segregation

1. Úvod a cíle práce

Bydlení je každodenní součástí našeho života, které si přizpůsobujeme našim potřebám a možnostem. Jedná se o základní životní potřebu člověka a zároveň je jedním z faktorů ovlivňujícím rozvoj životní úrovně. Je to náš osobní prostor, který si do jisté míry nárokuje a nechceme, aby ho někdo ohrožoval nebo do něj zasahoval. Poskytuje nám útočiště, soukromí a je to místo, kde se může člověk seberealizovat (Slavíková 2006; Erbanová 2010). Jeho zajištění je však pro člověka nákladné a projevují se zde i sociální nerovnosti. Přes řadu úskalí, která jsou spojena s bydlením, je také významnou ekonomickou aktivitou. Jedná se totiž o specifický statek. A právě už z těchto důvodů musí existovat určitá pravidla definovaná bytovou politikou.

Před rokem 1989 měla však bytová politika odlišný charakter, než jaký známe dnes. Bytový fond byl vlastněn a financován státem, nájemné neodpovídalo ani reálným nákladům a volný trh s byty neexistoval. Se změnou systému tak vznikala nová pravidla s cílem nastolit tržní systém. Bytový fond byl privatizován, restituován, byla ukončena komplexní bytová výstavba (KBV) a docházelo k dalším institucionálním změnám. Bytové politiky byly zacíleny na vyrovnávání nabídky a poptávky na trhu s byty a na zvýšení dostupnosti bydlení. Využívaly se k tomu různé nástroje, jakými jsou např. podpora výstavby a regenerace bytového fondu, příspěvky na bydlení, hypoteční úvěry atp. Zodpovědnost za správu bytového fondu byla bezúplatným převodem bytového fondu předána do rukou obcí. Obce se sice musejí řídit národní legislativou, zároveň ale mají široké možnosti pro stanovení vlastních priorit a cílů. Mohly se tak vydat svými vlastními cestami. Většina z nich se rozhodla bytový fond privatizovat a některé naopak neprivatizovaly. V některých obcích také docházelo k výstavbě nových bytů a k regeneraci bytového fondu. Důsledkem rozhodnutí obecních samospráv ale také vznikaly sociálně vyloučené lokality. Bytové politiky tak mají vliv i na sociálně-prostorovou strukturu města. Důležitým faktem, který zůstává často neprozkoumán, je, jaké důsledky jednotlivé bytové politiky v daném území mají a jaký je jejich vliv na bydlení obyvatel.

Hlavním cílem práce je tedy zjistit, jaká městská bytová politika byla uplatňována ve městě Písek po roce 1989 a zda měla vliv na rezidenční diferenciaci a segregaci. Aby bylo možné dospět k hlavnímu cíli práce, je nutné zaměřit se na některé dílčí otázky jako:

- Jaké byly záměry a cíle bytové politiky a zda jich bylo dosaženo?
 - V této otázce je potřeba zjistit, zda byly dané záměry a cíle předem stanovené a zda jsou měřitelné, aby mohly být posléze vyhodnoceny např. na základě

počtu dokončených bytů. Dále pak jakých zdrojů bylo využíváno a jací aktéři se na bytové politice podíleli. V neposlední řadě je nutné identifikovat, komu či kterým skupinám bytová politika prospěla a její nezamýšlené důsledky.

- Jak přispěla bytová politika k proměně města jako celku i jeho jednotlivých částí?
 - Součástí této otázky jsou také procesy, které zapříčinily spolu s bytovou politikou proměnu města. Je důležité zanalyzovat proměnu různých částí, ale také celého městského regionu.
- Ve kterých lokalitách jsou dopady městské bytové politiky nejvýraznější?
 - Tato otázka vychází z té předchozí a obsahuje vyhodnocení, zda na území vznikly segregované či sociálně vyloučené lokality. Naproti tomu je zaměřena i na nově vytvořené atraktivní lokality.

Změny v bytové politice měst po roce 1989 a jejich dopady na residenční diferenciaci, segregaci a jednotlivé lokality, byly součástí složitého procesu, který Sýkora a Bouzarovski (2012) charakterizují jako vícenásobnou transformaci. Nejdříve tedy docházelo k institucionálním proměnám, na které navazovaly ty společenské. Výsledkem transformačního období byly také změny v sociálně-prostorové struktuře měst.

V této logice je uspořádána celá diplomová práce. Nejdříve však obsahuje metodickou část, ve které jsou popsány jednotlivé kroky vedoucí k analýze bytové politiky města s uvedením teoretického rámce. Práce je zasazena do institucionálního přístupu, který nejlépe koresponduje se stanoveným cílem a dílčími otázkami. Zabývá se rolí hlavních aktérů, konflikty mezi různými zájmovými skupinami, zdůrazňuje roli moci a také politický a ekonomický vliv.

Další část je zaměřena na obecné charakteristiky bytových politik. Vysvětluje, proč je bytová politika potřebná a jaké jsou její cíle a nástroje. Součástí jsou také možnosti využití nástrojů, které existují v obcích ČR. Hlavním tématem je zmiňovaná vícenásobná transformace v post-socialistických zemích a její jednotlivé fáze. Nejdříve se tedy zabývá institucionální a společenskou proměnou a nakonec proměnou měst. V poslední fázi jsou také uvedeny typické procesy, které ve městech probíhaly. Tato část je zakončena institucionálními změnami v bytové politice ČR a rolí místních samospráv.

Na to navazuje třetí část, která se zabývá následnými konkrétními kroky v bytové politice Písku od roku 1989 vyplývajících jak z institucionální, tak ze sociální transformace společnosti. Nejdříve je Písek uveden do socioekonomického kontextu a následně je popsán obecní bytový fond. Dále se kapitola zaměřuje na samotnou bytovou politiku s identifikací různých cílů. Popisuje systém v přidělování městských bytů, sociálního bydlení, deregulaci

nájemného, privatizaci a v nové výstavbě a regeneraci bytového fondu. Uvedeny jsou také důvody jednotlivých rozhodnutí, hlavní aktéři, rozpory mezi zájmovými skupinami a zdroje financování jednotlivých cílů.

Proměnám v sociálně-prostorové struktuře měst se věnuje následující kapitola. Nejdříve obsahuje teoretický úvod s vysvětlením pojmů jako residenční diferenciaci, segregaci a sociálně vyloučené lokality. Následně analyzuje rezidenční diferenciaci a segregaci v samotném městě v souvislosti s komunální bytovou politikou a s identifikováním různých procesů. Rozebírány jsou různé proměny jak v lokalitách, tak i v městském regionu.

Poslední dvě kapitoly obsahují vyhodnocení hlavního cíle a dílčích otázek práce. Předposlední kapitola detailněji vyhodnocuje záměry a cíle bytové politiky Písku a porovnává je s jinými obcemi. V této části jsou také uvedeny důsledky městské bytové politiky. V závěru jsou poté zhodnoceny další dílčí otázky a hlavní cíl práce s uvedením některých doporučení pro bytovou politiku Písku.

2. Teoretický rámec a metody

Jedním z hlavních cílů diplomové práce je zanalyzovat roli hlavních aktérů v bytové politice, tedy zastupitelů a zaměstnanců obce, domácností, soukromých podnikatelů, veřejných institucí a dalších. Z tohoto důvodu se jeví jako nejvhodnější využít institucionálního přístupu při studiu měst, který se zabývá konflikty mezi různými zájmovými skupinami a zdůrazňuje roli moci a také politický a ekonomický vliv (Viturka a kol. 2014). Vznikl na základě práce Rexe a Moora (1967), kteří se inspirovali Weberovým zdůrazněním role moci ve společnosti při utváření sociální struktury. Ve své práci rozlišovali třídy dle přístupu k bydlení. Uvedli, že jednotlivé třídy mají určitým způsobem omezený přístup k bydlení a to na základě příjmu, zaměstnání či etnické příslušnosti. Zároveň však existuje systém, kde si lidé s vysokými příjmy mohou koupit nemovitost, avšak ostatní si musí finanční prostředky půjčit od různých společností, které neposkytnou půjčku všem, ale opět pouze těm, kteří splňují zmiňované podmínky (příjem, zaměstnání apod.) Ve veřejném sektoru se musí žadatelé o obecní byt naopak řídit podmínkami, které určují úřady. Dalším z představitelů institucionálního přístupu je Pahl (1975), který se zaměřoval na to, kdo dostává nedostatkové zdroje a kdo rozhoduje o jejich distribuci. Struktura města je podle Pahla utvářena konflikty mezi různými stupni moci, tedy mezi vlastníky, podnikateli, úřady, zástupci realitních společností apod. a jejich vlivem na přerozdělování zdrojů. Zároveň také klade důraz na lokální úroveň a za klíčové aktéry označuje úředníky, majitele stavebních společností, bankéře, plánovače apod. (Osman 2008). Město pro něj tedy představuje sociálně prostorový systém, který je řízen lokální byrokracií tzv. „manažery“ mající rozhodující a autonomní roli. Jedna skupina těchto manažerů a techniků umožňuje komunikaci mezi veřejným a soukromým sektorem a zároveň mezi občany a centrálními úřady. Druhá skupina má pak v soukromém sektoru přístup ke zdrojům. Zodpovědní úředníci spolu s politiky pak mohou nalézt řešení či zmírňovat problémy (Sýkora 1993). Harvey (1989) pak ve své práci hovoří o přechodu z manažerského způsobu vedení města na vedení s využitím podnikatelských schopností a dovedností, charakterizované důrazem na rozvoj a inovaci. Také uvádí, že tento přístup je v kapitalistických zemích uznáván bez ohledu na rozdílné politické názory apod. Těmi, kdo pak mohou organizovat a přetvářet městský prostor jsou zejména politici, finančníci, developeři, ale také např. odborové a neziskové organizace. Zdůrazňuje také roli spolupráce veřejného a soukromého sektoru (public-private partnership), která může přinášet zdroje a investice. Dalšími významnými představiteli tohoto přístupu jsou Basset a Short (1980), kteří se soustředili na vládní politiku, vztahově propojené lokální prostředí a také na soukromý sektor reprezentovaný zejména developery (Viturka a kol. 2014). Mimo jiné také definovali tři oblasti, na které je nutné se zaměřit při institucionální analýze trhu bydlení (Sýkora 1993):

- Určit aktéry a instituce, které ve městě působí a definovat jejich cíle, ideologii a moc.
- Určit vztahy mezi aktéry a institucemi.
- Určit, jak ovlivňují tyto vztahy domácnosti při výběru bydlení.

V souvislosti s hlavním cílem a otázkami práce byly postupně provedeny následující kroky. Nejdříve byly **prostudovány dokumenty**, ze kterých lze vyvodit některé záměry bytové politiky Písku. Jelikož Písek nemá žádný komplexní dokument týkající se bydlení, byly základními zdroji informací vyhláška č. 12/1992 Sb., o přidělování obecních bytů do nájmu občanů s uvedenými změnami (2000, 2004 a 2009), Pravidla pro poskytování malometrážních bytů pro osamělé matky (2002), Pravidla pro přidělování obecních bytů do nájmu občanů z roku 2014, Pravidla pro poskytování bytů zvláštního určení v majetku města Písku z roku 2014 a Zásady prodeje městských bytů (1995, 1999, 2000, 2002, 2004, 2006, 2009). Sociální bydlení je pak částečně řešeno v Komunitním plánu sociálních služeb ORP Písek z roku 2015. Informace byly využity k popisu postupu privatizace a řešení otázky nájemního a sociálního bydlení. Dalším dokumentem byl Strategický plán ekonomického rozvoje (2001), který se částečně zabývá bydlením a jeho rozvojem. Integrovaný plán rozvoje města z roku 2008 a 2012 byl využit zejména k hodnocení segregace obyvatel. Pro objasnění záměrů města v nové výstavbě a regeneraci bytového fondu byly použity Územně analytické podklady z roku 1996 a 2004.

Po prostudování dokumentů byly provedeny **polostrukturované rozhovory** s důležitými aktéry v bytové politice Písku, které se uskutečnily v únoru roku 2015. Prostřednictvím těchto rozhovorů byly odhaleny některé důvody a cíle vedoucí k daným rozhodnutím. Byly tak důležité pro nahlédnutí do neoficiální bytové politiky města. Upozornily také na další oblasti, na které je nutné se zaměřit. V průběhu rozhovorů byla od dotázaných také poskytnuta konkrétní data (např. o počtu sociálních bytů) a další podklady (např. územní plány), které byly využity při analýze bytové politiky. Rozhovory obsahovaly některé obecné otázky, které byly u všech stejné, dále pak otázky předem přizpůsobené problematice, kterou se dotázaný zabývá. Během rozhovorů byly pokládány také některé doplňující otázky v návaznosti na odpovědi. Celé znění základních otázek je pak připojeno v *Přílohách 1 a 2*. Rozhovorů se účastnil/a:

- Bc. Václav Filip - vedoucí odboru rozvoje, investic a majetku na MěÚ Písek
- Mgr. Michaela Baslerová - vedoucí odboru sociálních věcí na MěÚ Písek
- Ing. Tom Kočí - ředitel stavební a developerské firmy Kočí, a. s., Písek
- JUDr. Luboš Průša – starosta Písku v letech 1998 - 2006, v současnosti člen Rady města za stranu Jihočeši 2012
- Ing. Zdeňka Šartnerová - ředitelka Domovní a bytové správy města Písku

- Radka Matošková - zástupce jednatele realitní a developerské společnosti Reality Grégr, s. r. o. v Písku, realitní makléřka
- Ing. Pavel Kříž - vedoucí pobočky neziskové organizace Naděje v Písku
- Ing. arch. Radek Boček – člen komise pro urbanismus a architekturu na MěÚ Písek
- JUDr. Ondřej Veselý – starosta Písku v letech 2010 - 2014, v současnosti člen Zastupitelstva města za ČSSD

K vyhodnocení proměn v jednotlivých částech města a města jako celku byla využita **data ze Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB)** za základní sídelní jednotky (ZSJ) z roku 1991, 2001 a 2011. Město bylo také pro zpřehlednění výsledků rozděleno do 4 zón dle typu zástavby. Jako vhodné ukazatele charakterizující dané území, byly z dat vybrány údaje o počtu obyvatel, věku a nejvyššího dosaženého vzdělání.

Jelikož má město velký počet ZSJ (celkem 28), byly pro zjednodušení z dat následně vypočítány za jednotlivé roky **indexy stáří** (počet obyvatel ve věku 65 a více let na 100 dětí ve věku 0 – 14 let) a **podíly osob s vysokoškolským vzděláním** (vztahované k obyvatelům starším 15 let) v každé ZSJ. První z indexů tak zobrazoval stárnutí (i mládnutí) obyvatel a druhý nárůst (i pokles) vzdělanosti v jednotlivých ZSJ i v celém Písku. Ukazatele byly převedeny do mapového programu ArcMap 9.3, kde byly pro větší vypovídající hodnotu vyřazeny ZSJ s počtem obyvatel menším než 50. Výsledkem bylo 6 map znázorňujících proměny ZSJ, které byly následně vyhodnoceny v souvislosti s bytovou politikou a probíhajícími procesy.

V mapovém prostředí ArcMap 9.3 byly také vytvořeny 3 mapy zobrazující vývoj počtu obyvatel v obcích v ORP Písek. Nárůst či pokles počtu obyvatel byl vypočítán na základě **indexu změny** v letech 1991, 2001 a 2011 a to přímo ve výše uvedeném programu. Tento index se vypočítal jako rozdíl mezi konečným rokem a počátečním rokem sledování krát 100. Výsledkem byly 3 mapy znázorňující suburbanizační procesy v regionu.

Vyhodnocení segregace vycházelo z konfrontace jak výše uvedených dat ze SLDB, tak z oficiálních dokumentů města, provedených rozhovorů a ze šetření v jiných odborných pracích. K určení **sociálně vyloučených lokalit** bylo využito informací z projektu Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) z roku 2006 s názvem *Analýza sociálně vyloučených romských lokalit a absorpční kapacity subjektů působících v této oblasti*.

V rámci práce byla také uskutečněna **pozorování** ve vybraných lokalitách, které byly využity při hodnocení změn a pro doložení uvedených zjištění v jednotlivých kapitolách prostřednictvím fotodokumentace.

3. Bytová politika

Bytovou politiku lze definovat jako: „*koncepční a praktickou činnost, v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení*“ (Mrázik 2007:8). Již tato definice tedy předává zodpovědnost za bytovou politiku jednotlivým územním celkům, které pak v otázkách bydlení využívají různé nástroje. Do bytové politiky také vstupují jednotliví aktéři, kteří se snaží naplnit své cíle.

V postsocialistických zemích bylo nutné změnit celý systém bydlení tak, aby korespondoval s nově nastolenými pravidly. Současná bytová politika je tedy ovlivněna právě kroky, ke kterým postupně docházelo od roku 1989. K jejímu pochopení je však nutné nejdříve vysvětlit potřebnost bytové politiky a nástroje uplatňované na úrovni státu a obcí.

3.1. Potřebnost bytové politiky

Jak uvádí Lux a Kostecký (2011), bydlení si můžeme představit jako specifický statek, který však není statkem veřejným. Takový statek se totiž značí nedělitelností spotřeby a nemůžeme z něho tedy vyloučit jiné spotřebitele. U bydlení máme naopak právo požadovat, aby byly osoby vyloučené z jeho užívání. Zároveň se také jedná o typ statku, který je důležitý pro ekonomický růst státu a zasluhuje si tak i státní podporu. Trh s bydlením (nabídka a poptávka) je tak složitou spleť mnoha faktorů, které jsou často nepředvídatelné a těžko ovlivnitelné. Funguje zde silná míra konkurence, jelikož člověk má možnost výběru mezi širokou škálou různých charakteristik daného bydlení (velikost pokojů, stáří, energetická náročnost, místo výstavby, atd.). I samotná nabídka a poptávka se v čase proměňují. Autoři dále rozdělují sedm specifik trhu bydlení a to:

- **Komplexnost**

Tento pojem představuje určitou neinformovanost o aktuálních cenách bytů, jelikož je nelze v dané chvíli jednoduše určit. Dalším znakem na poli trhu bydlení je také jeho zakotvení v prostoru, jelikož nemůže být přeneseno z určitého místa jinam, tedy z místa nadbytku na místo nedostatku a dochází tak k regionální segmentaci trhu.

- **Vysoké transakční náklady**

Kromě samotné ceny bydlení musí kupující i prodávající počítat s náklady na samotné vyhledání bydlení, následné vybavení a přestěhování, což může omezovat obrat na trhu.

- **Vlastnické bydlení jako investice**

Bydlení je charakterizováno dvěma základními právními vztahy a to vlastnickými a nájemními. Vlastníci se tak stávají jak spotřebiteli, tak investory, kteří mohou dosáhnout zisku i ztráty. Příkladem ztrátové investice může být nedávná ekonomická krize, kdy klesly pořizovací ceny bytů.

- **Externality**

Externalities jsou vnější původně nezamýšlené efekty, které mohou mít pozitivní či negativní dopad na nejbližší okolí a narušit tak efektivní trh bydlení. Pozitivním příkladem může být regenerace bytového fondu, kdy mají zejména finanční užitek i ti, kteří do bydlení neinvestovali. Negativní stránkou externalit je kupříkladu segregace obyvatel v dané lokalitě. V této oblasti nemusejí působit pouze soukromé osoby a firmy, ale také samotná obec (stát), která může využít znalosti tohoto procesu a přetvořit tak původně nezamýšlené externality na cílené nástroje bytové politiky. Zároveň se nemusí jednat pouze o regeneraci bytového fondu, ale také veřejného prostranství, zajištění občanské vybavenosti apod.

- **Stát (obec)**

Jak již bylo řečeno výše, stát může působením externalit zasahovat do trhu s bydlením. Může prostřednictvím národní banky ovlivňovat hypoteční úvěry a samotné banky, které dále mají vliv na koupi bydlení. Dále definuje různé normy (hygienické, stavební, atd.). Obce mohou využívat kupříkladu nástrojů územního plánování k usměrňování výstavby. Stát či obec zároveň zastávají sociální roli v oblasti bydlení prostřednictvím dávek, nevratných dotací, výstavby sociálních bytů, atd. Tyto nástroje jsou však v rukou národních či lokálních politiků a mohou sloužit pro chvilkové nalákání voličů, o korupci nemluvě. Samotná role státu v bytové politice a jeho nástroje k usměrňování trhu jsou uvedeny v následující podkapitole.

- **Rigidita a neefektivita trhu**

Výše zmiňovaná specifika fungování trhu bydlení mají však jisté trhliny a nelze říci, že platí vždy. Není totiž pravidlem, aby vlastník ihned odprodal nemovitost při navýšení její ceny, což platí i u developerských firem, které ne vždy započnou výstavbu ve chvíli, kdy se to zdá být nejvýhodnější. To už jen z důvodů, že výstavba může trvat i několik let, během které se ceny mohou i několikrát změnit. Každý tak operuje na trhu s určitým rizikem a efektivní tržní rovnováha je tak spíše pouze teorií. Naopak je trh implicitně neefektivní a může docházet ke vzniku tzv. cenových bublin, kdy dochází k nadhodnocení ceny bytů, po kterých cyklicky následuje úprava cen bydlení.

3.2. Obecné cíle a nástroje bytové politiky

Obecným cílem bytové politiky je, aby domácnosti či jedinci dosahovali co nejvíce uspokojivé úrovně bydlení a to např. z hlediska ceny, kvality a také prostoru. Jinými slovy se jedná o to, aby bylo bydlení dostupné pro všechny vrstvy společnosti. Dále existují dílčí cíle, které se odvíjejí od možností a potřeb daného státu a jsou uváděny v různých koncepcích a právních předpisech (Mrázik 2007). V každé bytové politice by mělo docházet k optimálnímu vyvažování vztahu mezi volným trhem a regulacemi (MMR 2005). V souvislosti s tím se také rozlišuje efektivita (ekonomická), neboli výše veřejných výdajů a efektivnost (sociální), která hodnotí, do jaké míry byly dané cíle naplněny (Lux, Kostecký 2011; Lux 2009). Efektivnost se dále dělí na vertikální a horizontální. Vertikální efektivnost se zaměřuje na to, zda jsou příjmy, spotřeba a bohatství přemísťovány od bohatých k chudým. Horizontální efektivnost se zaměřuje na to, zda má každý spravedlivou příležitost k zajištění bydlení (Sunega 2005). K naplňování cílů se využívá mnoha nástrojů aplikovaných jak na úrovni státu, tak i na úrovni menších územních jednotek.

Lux a Kostecký (2011) tak definují několik řádovostních úrovní rozdělených dle kompetencí a státních intervencí. **Na úrovni regionů** si vytvářejí svou vlastní bytovou politiku a nástroje (kromě regulování nájemného a fiskálních úlev) v Belgii. Neexistuje tak žádný celostátní rámec a každý region si např. řídí svůj systém sociálního bydlení. V zemích jako jsou Španělsko či Německo, pak **spolupracuje centrální vláda s jednotlivými regiony**. V Německu federální vláda vytváří základní pilíře bytové politiky a jednotlivé spolkové země si pak samy určují, na jakou oblast bytové politiky se budou soustředit při rozdělování finančních zdrojů. Zároveň mají ale uloženou povinnost přispívat si na svou bytovou politiku nejméně 50 % z vlastních rozpočtů. Ve Španělsku je pak znatelný vliv fungování celé veřejné správy, kdy musí centrální vláda při vytváření základních pilířů brát v potaz námitky jednotlivých regionů a dojít ke smluvní shodě. Ve zbylých evropských zemích (např. ve Velké Británii, Dánsku, Francii apod.) jsou nástroje bytové politiky utvářeny **na centrální úrovni**.

Kromě nejrozličnějších regulací (regulace nájemného, územní regulace, atd.) lze nástroje bytové politiky rozdělit na ty, které **podporují nabídku** a na ty, které **podporují poptávku**. Tyto nástroje se pak dělí ještě podle toho, zda podporují **nájemní** či **vlastnické bydlení**. První zmiňovaná podpora v oblasti nájemního bydlení slouží pro výstavbu veřejně podporovaných nájemních bytů, které v některých zemích představují sociální bydlení definované jako neziskové nájemní bydlení, jehož nájemné se díky veřejné podpoře nachází pod hranicí

tržního nájemného. Takové byty jsou pak přednostně přidělovány osobám (domácnostem), které se nachází ve finanční, sociální nebo zdravotní situaci, jenž jim neumožňuje zajistit si bydlení jiné. Takové bydlení v různých podobách můžeme nalézt zejména ve starých členských zemích EU a mohou ho zprostředkovávat právě již zmiňované obce či stát, tedy veřejný sektor. Dále je provozují neziskové organizace, bytová družstva a v některých případech i soukromí podnikatelé. Do tohoto segmentu spadá státní i obecní bydlení, které představuje např. chráněné byty, azylové byty, byty s pečovatelskou službou a mnohé další. Pod veřejnou podporou si pak můžeme představit různé úrokové dotace, kvalifikované úvěry nebo různé provozní dotace na bydlení. **Podpora poptávky v nájemním bydlení** zahrnuje především příspěvek na bydlení, který lze označit jako pilíř bytové politiky a v některých zemích (Velká Británie, Francie) spadá právě pod rezorty, které se zabývají bytovou politikou. Tento příspěvek má sloužit pro zvýšení koupěschopnosti domácnosti a tím zároveň zvýšit finanční dostupnost bydlení. Příspěvek na bydlení by tedy měl krýt rozdíl mezi skutečnými náklady na bydlení a normativně určeným maximálním zatížením výdaji na bydlení a je poskytován ze státního rozpočtu nebo na něj přispívají i rozpočty obcí. **Za podporu nabídky ve vlastnickém bydlení** můžeme považovat veřejnou podporu nájemních a družstevních bytů, které jsou po určité době odprodány svým nájemníkům za nižší než tržní cenu. Jedná se tak o ekonomickou dotaci, kdy se prodávající (stát či obec) vzdá možnosti zisku z historického nárůstu cen, avšak z veřejných rozpočtů se následně nemusí krýt reálná ztráta. Podpora poptávky v oblasti vlastnického bydlení může mít velmi negativní dopad na trh bydlení. Může totiž způsobit tzv. kapitalizaci veřejné podpory poptávky, která nastane, když se zvýší koupěschopnost kupujících a tím dojde i k navýšení poptávky po bydlení, jehož ceny se také navýší. Taková podpora pak neslouží pro původně zamýšlenou skupinu kupujících, ale naopak přispěje k navýšení zisku těch, co danou nemovitost prodávají (Lux, Kostecký 2011).

Je také nutné dodat, že podpora vlastnického bydlení má další důležité aspekty, kterými se významně liší ve srovnání s bydlením nájemním. Vlastníci bydlení jsou zároveň investory a o své bydlení se také lépe starají než nájemníci. Zároveň žijí většinou v méně anonymním prostředí, zajímají se o rozvoj okolí, rozvíjí místní komunity apod. Vlastníci si však bydlení často pořizují s pomocí úvěrů, jsou méně mobilní a při ztrátě zaměstnání se tak mohou dostat do značného rizika (Lux, Kostecký 2011).

Dalším nástrojem bytové politiky je **daňová podpora**, u které však není jednoduché určit, zda se jedná o daňovou podporu či ne (Lux, Kostecký 2011). Sunega (2005) však ve své práci uvádí, že daňová podpora slouží příjmově silnějším obyvatelům a patří do ní:

- osvobození z přijatých úroků ze stavebního spoření včetně úroků ze státní podpory
- osvobození od daně z příjmu fyzických osob
- možnost odpočtu úroků zaplacených z hypotečních úvěrů/stavebních spoření od základu daně z příjmu fyzických osob

Nástroje bytové politiky v podpoře poptávky a nabídky jsou v **České republice** centralizované. Obce v České republice mohou využívat v rámci státní podpory nabídky nájemního bydlení dotační programy Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) a Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB). Aktuálními programy MMR pro obce jsou:

- Podpora regenerace panelových sídlišť
- Podpora výstavby technické infrastruktury
- Podpora výstavby podporovaných bytů

Ze současných programů SFRB mohou obce využít:

- Program na opravy a modernizace (Panel 2013+)
- Program na výstavbu nájemních bytů (Program Výstavby)
- Program na podporu rozvoje znevýhodněných městských zón (Program Jessica)
- Program pro obce na opravu bytového fondu (Programy Pro obce)

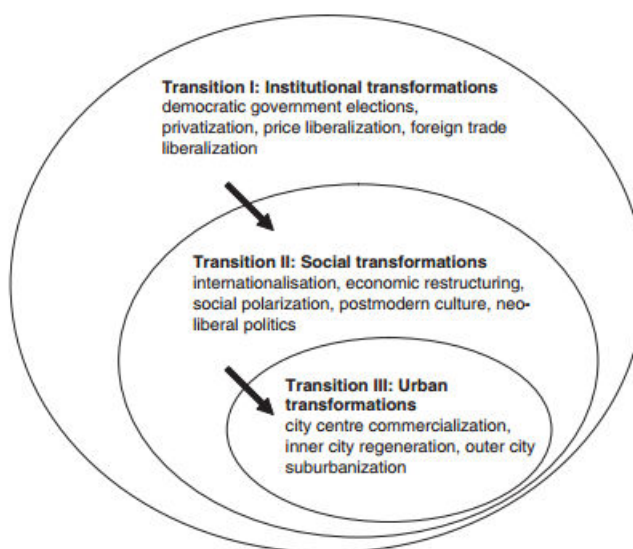
Finanční prostředky tak mohou použít na výstavbu a regeneraci bytového fondu (zejména panelových domů) a také na sociální bydlení. V Programu pro obce mohou obce získat také zvýhodněný úvěr, který mohou za stejných podmínek poskytovat i svým občanům. V rámci podpory výstavby podporovaných bytů, mohou revitalizovat komunální byty, které dále přidělují potřebným osobám. Jedná se o chráněné byty, byty na půl cesty a vstupní byty. Podpora výstavby nájemních bytů zahrnuje i domy s pečovatelskou službou (DPS). Obce, které mají Integrovaný plán rozvoje města (IPRM) pro určité území, mohou využít Program Jessica, který je financován z Evropských strukturálních fondů (MMR, SFRB 2015).

Samy poté mohou např. odprodávat městské byty za zvýhodněnou cenu a tím podporovat nabídku vlastnického bydlení. Dále si v pravidlech stanovují typy nájemního sociálního bydlení. V rukou obcí jsou také další nástroje jako územní plánování a finanční podpora výstavby bydlení (příspěvky na infrastrukturu, nabídka levnějších městských pozemků apod.)

3.3. Vícenásobná transformace v postsocialistických zemích

Na současnou bytovou politiku ČR měly vliv zejména změny a procesy probíhající v období po roce 1989 v návaznosti na předešlý systém. To se také přeneslo na městské bytové politiky, které dále působí na bydlení samotných obyvatel.

Po roce 1989, tedy po pádu komunistického režimu, bylo nutné vytvořit nové vzorce a pravidla pro fungování státu a společnosti. Post-socialistické transformační procesy se tak staly jakousi alternativou oproti dříve zvolené cestě (path-dependency). Ta uzavřela určité možnosti, do kterých patřilo kupříkladu soukromé vlastnictví. I přesto, že byly tyto procesy poznamenány zavedenými principy z předešlého systému, došlo k politickým i ekonomickým změnám – k otevření trhu, ke vzniku tržních cen, soukromého vlastnictví, vnitřní i vnější konkurenci, apod. Nový systém se začal vyvíjet velmi rychle a jednotliví aktéři i společenské struktury se přizpůsobovali nastoleným pravidlům (Matoušek 2012). Sýkora a Bouzarovski (2012) pak popisují tři hlavní proměny v rámci vícenásobné transformace (multiple transition), které proběhly v post-socialistických zemích (*viz Obrázek 1*).



Obrázek 1 - Vícenásobná transformace v postsocialistických zemích

Zdroj: Sýkora, Bouzarovski (2012)

Po prvních demokratických volbách postupně docházelo k určitým změnám, kdy se „*nově vzniklé demokratické vlády zaměřovaly na snížení přímých státních zásahů, privatizaci státního majetku, liberalizaci cen a na stanovení vztahů ve volném obchodu s cílem rozvinout soukromý sektor, podnítit rozvoj trhů a přeorientovat obchod na mezinárodní hospodářství*“ (Sýkora, Bouzarovski 2012:46).

Základní změny probíhaly již v prvních měsících po převratu. Vládou řízené kroky vedly k decentralizování státní správy na administrativní jednotky nižší úrovně. Vláda pak určovala pouze obecná pravidla a rámce fungování jednotlivých institucí a byla tak obnovena samospráva. Společenská pravidla začala fungovat na základě demokratického principu a volného trhu, který se otevřel i zahraničním ekonomikám a ve městech tak začalo působit mnoho aktérů (Sýkora, Bouzarovski 2012; Matoušek 2012).

Druhou fází lze charakterizovat jako proměnu společenskou, kdy se např. zvyšovala sociální diferenciací obyvatel, prosazovaly se neoliberální politické přístupy a trh přecházel ze sekundárního sektoru na terciérní (Sýkora, Bouzarovski 2012). Docházelo tak ke spontánním proměnám, které navazovaly na institucionální změny. Právě zmiňovaný neoliberalismus zdůrazňoval především individualitu, ekonomický rozvoj a kapitál, čímž se zejména sociální a ekologická problematika odsouvala na vedlejší kolej. Dalšími společenskými procesy, které měly vliv na transformaci, byla internacionalizace a kulturní proměna. Země vstoupily do globálního světa trhu a ekonomické zájmy se začaly prosazovat i ve veřejném sektoru (Sýkora 2007a).

V poslední fázi se v návaznosti na předchozí změny proměňovala zejména samotná města a to jak již existující městské části, tak docházelo i ke vzniku nových oblastí. Pokud se zaměříme na jednotlivé lokality, největší změny nalezneme v atraktivních částech centra, ve vnitřním městě a poté v suburbánních zónách (Sýkora, Bouzarovski 2012). Pro post-socialistická města jsou typické některé procesy jako (Ouředníček 2000, Sýkora 2001a, 2001b, 2003):

- **Komericializace**, kdy dochází k navyšování podílu komerčních funkcí (obchodů, restaurací, administrativních budov atp.) a to nejdříve v centrech měst se změnou fyzického prostředí skrze rekonstrukce a novou výstavbu. Po vyčerpání těchto ploch přechází komericializace i do vnitřního a vnějšího města. V rámci tohoto procesu se tedy původní plochy přeměňují na plochy s progresivní komerční funkcí a to ve stávající zástavbě původně sloužící pro bydlení a méně výnosné činnosti nebo se původní budovy zbourají a nahradí se vyššími a objemnějšími. Mimo jiné se také využívá zastavování proluk a volných pozemků.

- **Gentrifikace** je vnímána různě. Někteří jí definují jako zvýšení sociálního statusu v různých městských čtvrtích. Další uvádějí, že se jedná o gentrifikaci, pokud dochází k nahrazování původního obyvatelstva s nižším statusem stěhováním obyvatel s vyšším statusem do starších center měst. Podle některých pak musí být tato obměna ještě doprovázena rekonstrukcemi stávajícího domovního a bytového fondu.
- **Revitalizace** pak představuje změnu, při které došlo ke zlepšení fyzického stavu budov v různých částech města prostřednictvím rekonstrukce či nové výstavby. Současně často dochází i ke změně funkčního využití (vlivem komercializace) či k obměně sociálního statusu obyvatel (vlivem gentrifikace).
- **Suburbanizace** je důsledkem zlepšení dopravního spojení (nárůstem počtu automobilů, budováním nových tras atp.), které umožňuje obyvatelům stěhovat se na okraje měst za lepším (žádanějším) bydlením. Navazuje tak na urbanizaci, kdy docházelo k přesunu obyvatel z venkova do center měst. Kromě residenční suburbanizace dochází i k té komerční (přesun administrativy, výroby atp.). Bydliště je tak odděleno od pracoviště a zvyšuje se tak i dojížděka do zaměstnání. Výsledkem jsou pak rozlehlá města formovaná do aglomerací. V zázemí města tak dochází k tvorbě suburbií jako specifických typů sídel, kde počet obyvatel narůstá, avšak v centru města klesá.

3.4. Institucionální transformace bytové politiky v ČR

V letech 1948 – 1990 bylo bydlení chápáno jako nárokové a nepovažovalo se za běžný ekonomický statek, jehož cenu ovlivňuje a utváří poptávka a nabídka na trhu a jednalo se tak o statek veřejný. Bydlení spadalo do čtyř hlavních sektorů - státní, podnikový, družstevní a soukromý. Bytový fond byl postupně zestátnňován a byty byly bezplatně přidělovány. Nájemné bylo vytvářeno uměle, jeho výše byla nereálně nízká a v 80. letech 20. století tvořilo nájemné méně než jednu polovinu nákladů na bydlení, které muselo být dotováno státem. Zároveň také vznikala nová bytová výstavba a to především ve velkých městech, v průmyslových a pohraničních oblastech, avšak s použitím levného a nekvalitního materiálu (komplexní bytová výstavba). Na vesnicích a v malých městech se pak převážně stavěly rodinné domky v osobním vlastnictví. Podnikové byty byly stavěny ve městech s narůstajícím podílem průmyslu a ve velkých a středně velkých městech vznikalo družstevní bydlení. Bytový fond, který vlastnil stát, byl tvořen zmiňovanými panelovými domy a činžovními domy z předválečného období. Fond měly na starosti okresní podniky bytového hospodářství

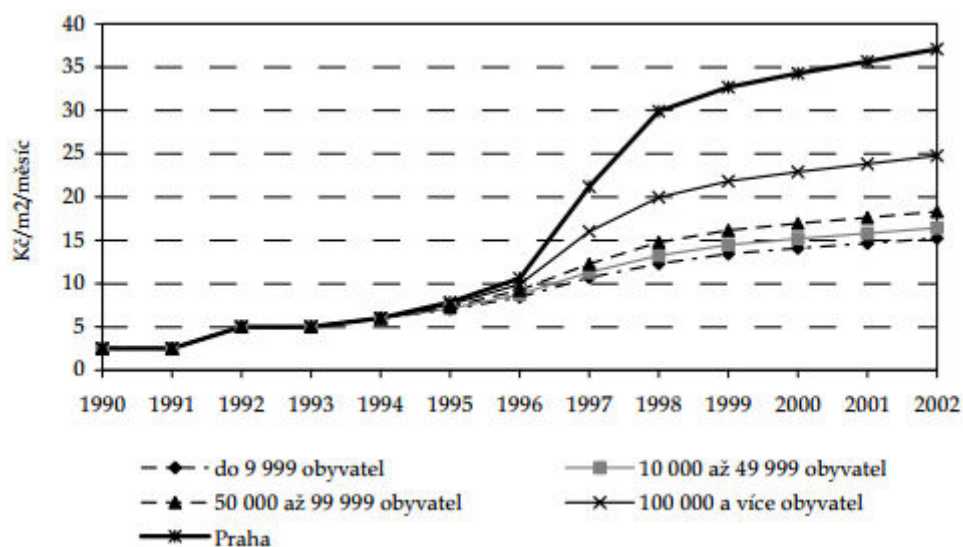
(tzv. OPBH) spadající pod národní výbory, které se staraly o výběr nájemného, údržbu a opravu budov. Stát byl tedy garantem bydlení a byl také zodpovědný za výstavbu a údržbu bytového fondu, který ale postupně chátral a to zejména ve vnitřním městě. Všechny tyto faktory vedly k navyšování státního rozpočtu a k zadlužování státu (Lux a Kostelecký 2011; Matoušek 2012; Sýkora 2004).

Po pádu komunismu došlo k mnohačetným proměnám v sociálním i ekonomickém životě, avšak bydlení zůstávalo spíše v pozadí a stále s sebou neslo některé charakteristiky ze socialistického období (Lux, Kostelecký 2011). Přesto však byla bytová politika významně ovlivněna dvěma hlavními proudy a to decentralizací a deregulací. Decentralizace byla nutná k fungování obecních samospráv a posílení role obcí a deregulace byla utvářena ruku v ruce s nastolením tržního systému. V rámci těchto trendů tedy dle Sýkory (2004) došlo hlavně k:

- K rychlému **ukončení podporování družstevní, individuální a komplexní bytové výstavby** (KBV). Ještě do roku 1997 bylo však nutné dofinancovat rozestavěné projekty výstavby KBV a také nahradit finanční újmu bankám vzniklou nízkým úročením úvěrů na bydlení v předešlém režimu.
- **Bezúplatnému převodu vlastnictví bytového fondu na obce** prostřednictvím zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Celkem tak bylo převedeno 877 tis. bytových jednotek, tedy 23,5 % bytového fondu České republiky. Stát si ponechal pouze domy s více jak jednou třetinou nebytových prostor. Je však nutné dodat, že tím na obce přešla i finanční a věcná odpovědnost za správu a údržbu bytového fondu, který byl v mnohých případech velmi zastaralý.
- **Restitucím**, které probíhaly převážně do roku 1993. Stát na žádost vracel zabavený majetek v letech 1948 – 1990. Jednalo se tak přibližně o 7 - 10 % bytového fondu lokalizovaného v centrech obcí. Vlastníci tak zpětně nabyli domy situované v centrech měst, což navyšovalo jejich hodnotu a prodávali je především zájemcům o komerční prostory. To podpořilo rozvoj trhu, ale zároveň docházelo k později negativně vnímanému přeměňování residenčních prostor na kancelářské a jiné komerční budovy. Problémy také nastávaly v případech, kdy se na byty vztahovalo regulované nájemné, které neodpovídalo tržní hodnotě (Donner 2006).
- **Privatizaci obecního bytového fondu** ponechané zcela v rukou obcí, kdy se předpokládalo, že část privatizují a část si nechají pro sociální bydlení. Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů dále umožnil prodávat byty jednotlivě fyzickým

osobám. Předtím mohly obce prodávat pouze celé bytové domy a to především družstvům. Obce však privatizovaly různě. Některé preferovaly prodej celých domů (např. Praha, Brno), zejména menší obce pak privatizovaly po jednotlivých bytech. Obce se také liší rozdílným začátkem a délkou privatizace a také procentem zprivatizovaného obecního bytového fondu (OBF). Zákon neurčoval ani prodejní cenu bytů a nedával nájemníkům právo na jeho koupi. O tom, které byty budou privatizovány, tedy rozhodovala obec. Očekávání, že by obce utvářely bytovou politiku, zajišťovaly sociální bydlení a nesly finanční odpovědnost za bydlení, mělo určité trhliny, jelikož neměly potřebné finanční prostředky k zajištění jim uložených povinností a některé obce tak převážnou část odprodaly. Zisk z prodeje pak mohly investovat do rozvoje bydlení či ho využít na jakékoliv jiné výdaje. V roce 2000 navíc tento zákon prošel novelou, kdy musí vlastníci těchto bytů zřídit právnickou osobu v podobě společenství vlastníků jednotek a přispívat do společného fondu oprav (Lux a kol. 2002).

- **Regulaci nájemného**, která platila pro české občany s nájemní smlouvou na dobu neurčitou. Nevztahovala se na nájemné v bytech, kde bydleli cizinci a zároveň na byty dokončené po červnu roku 1993 bez státního příspěvku. Postupně docházelo k deregulaci a to poprvé v roce 1992, kdy se nájemné plošně zvýšilo o 100 %. Od roku 1994 do roku 1998 se nájemné zvyšovalo odlišně a to dle populační velikosti obcí s tím, že vláda mohla deregulaci urychlit, k čemuž došlo v roce 1997. Od roku 1995 se navýšení svěřilo zároveň do rukou obcí, které mohly procentuálně zvyšovat maximální sazbu nájemného dle populační velikosti a v souvislosti s atraktivitou území. Od roku 1999 pak opět docházelo k plošnému navýšování nájmu, avšak již existovaly rozdíly ve výši nájemného mezi obcemi. Přesto, že se ceny služeb (za vodu, elektřinu atp.) liberalizovaly podstatně rychleji, byly ale v podstatě v celém státě stejné a samotné bydlení se tak stalo v některých oblastech (např. v Praze) značně nákladnější, což je patrné z *Grafu 2*. Pro představu se v Praze v letech 1991 – 2002 regulované nájemné zvýšilo 15násobně, kdežto v obcích do 10 tis. obyvatel 6násobně (Donner 2006). V deregulaci nájemného byl pak důležitý zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, kterým byla ukončena regulace nájemného k 31. 12. 2010 a v některých obcích k 31. 12. 2012 a který také stanovoval pravidla postupného zvyšování nájemného.



Graf 1 – Vývoj maximální sazby základního regulovaného nájemného v bytech 1. kategorie v ČR
Zdroj – Sunega (2005)

Kromě výše zmiňovaných kroků začal stát v průběhu 90. let využívat nové nástroje k podpoře bydlení. Jedná se např. o příspěvky na bydlení, podporování hypoték, podporu výstavby obecních bytů a technické infrastruktury a také je podporována revitalizace starých budov. Bytová výstavba začala být stimulována skrze různé programy, které podporovaly buď spotřebu, nebo poptávku jako např. stavební spoření. Také však bylo nutné podporovat nabídku, což představovalo dotování výstavby komunálních bytů, bytů pro seniory atp. Byly také vytvořeny různé programy na revitalizaci panelových domů či množství daňových zvýhodnění. Mezi programy finanční podpory tedy patřily (Sýkora 2004):

- **Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury**, který od roku 1995 pomáhá obcím (i bytovým družstvům) při výstavbě obecních nájemních bytů s cílem zvýšit dostupnost bydlení. Finanční příspěvek je rozdělen do několika skupin, s tím že maximální výše činila 400 tis. Kč/byt v případě, že je nutná výstavba technické infrastruktury a 320 tis. Kč/byt, pokud není potřeba její výstavba. Výstavbu bylo možné financovat jak ze státních či obecních zdrojů, tak i s využitím soukromého kapitálu.
- **Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou** vytvořený již v roce 1991 s cílem podporovat obecní výstavbu malometrážních bytů pro seniory a osoby se sníženou soběstačností. Výše příspěvku byla odvozena od velikosti obce (max. 750 tis. Kč/byt).

- **Program modernizace bytového fondu**, který je od roku 1994 zacílen na rekonstrukci zastaralého bytového fondu. Stát také prostřednictvím tohoto programu přispíval do obecních fondů desetiletou bezúročnou půjčkou, která pak umožňovala družstvům a soukromým osobám získat nízkouúročenou půjčku na opravu a modernizaci bydlení.
- **Program podpory oprav bytového fondu**, který byl v roce 1997 vytvořen za účelem odstraňování vad u panelové výstavby, kdy mohla být majitelům poskytována dotace na opravy až ve výši 40 % nákladů.
- **Program podpory oprav panelových domů**, který pomáhal majitelům panelových domů získat úvěrové prostředky na revitalizaci. Výše příspěvku se pak regionálně lišila a některým oblastem, kde byla např. vysoká míra nezaměstnanosti, bylo poskytováno vyšší procento.
- **Program regenerace panelových sídlišť**, který funguje od roku 2000 a obcím, které mají zpracovaný projekt regenerace sídliště, pak poskytuje dotaci ve výši až 70 % nákladů na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejné prostranství atd.

Vznikala také podpora stavebního spoření, podpora hypoték, vytvářely se i různé daňové úlevy atp. Existují také programy na **podporu sociálního bydlení** v podobě bytů s pečovatelskou službou, vstupních bytů atp. Finance na výstavbu a rekonstrukci mohou obce čerpat prostřednictvím dotačních titulů MMR a SFRB, které se každý rok upravují (viz podkap. 3.2.)

3.5. Role obcí v bytové politice v ČR

Obce jsou jedním z hlavních aktérů městské bytové politiky, což vyplývá i z jednotlivých kroků provedených po roce 1989. Taková politika je však velmi diferencovaná. Jinými slovy se jedná o to, že: *„přístupy obecních samospráv k bydlení jsou podmíněny různorodostí místních situací, jež jsou výsledkem kombinace obecných podmínek na národní úrovni a lokálních specifíků“* (Sýkora 2004:49).

Rozdílné cíle a strategie obcí můžeme zaznamenat již v průběhu transformačního období, kdy některé obce jako např. Teplice zcela zprivatizovaly svůj bytový fond a některé jako například Brno, si značnou část bytového fondu ponechaly (Matoušek 2012). Matoušek (2012) pak uvádí, že některé obce ani nemají definovanou základní bytovou politiku a jedná se spíše o sdílené názory osob v místní politice, které zastávají rozhodovací roli. Za bydlení tedy nejčastěji zodpovídají nejen zastupitelé v čele se starostou a radními, ale také příslušné odbory a společnosti spravující bytový fond obce.

Dle zákona o obcích musejí obce zajišťovat rozvoj území, i když k tomu mají často omezené prostředky. Základním nástrojem obcí v bytové politice je pak územní plánování, prostřednictvím kterého rozhodují o umístění a charakteru bytové výstavby a také o funkčním využití daného území, což jim dává kontrolu nad rozvojem. Novou výstavbu mohou podporovat prostřednictvím nabídky levnějších obecních pozemků, různých finančních příspěvků, zajištění technické infrastruktury atp. V jejich kompetenci je také nakládat s obecním majetkem, který pronajímají, prodávají či kupují a mohou také spolupracovat se soukromým sektorem skrze různé investiční činnosti. Správa majetku také představuje údržbu a modernizaci bytového fondu. Díky tomu, že mohou obce spravovat svůj majetek, mohou také zajišťovat sociální bydlení a řešit problémy se segregací obyvatel (Sýkora 2004; Trpáková 2010).

Jelikož však není současná obecní bytová politika státem nijak legislativně upravována, obce si mohou samy vybrat, na co se budou v bytové politice zaměřovat a to například na základě analýzy specifických problémů v dané obci (Matoušek 2012), kterými podle Sýkory (2004) jsou zejména:

- **Nedostatek bytů a jejich nízká dostupnost** a to zejména pro mladé rodiny (startovací byty), nízkopříjmové obyvatele a seniory. Nedostupnost bydlení se však svým charakterem v obcích liší. V některých obcích se jedná o obecný nedostatek bytů, finanční nedostupnost či vzhledem k vysokému počtu žádostí o přidělení obecního bydlení nemůže být uspokojen dostatečný počet osob.
- **Údržba, modernizace a výstavba bytů**, která je pro obce finančně náročná, jelikož velká část bytů, která byla na obce převedena, představuje předválečné byty nebo panelová sídliště.
- **Obyvatelé a jejich přístup k bydlení**, kdy největší problém představují dluhy nájemníků, táhnoucí se soudní spory a také problémy se sociálně nepřizpůsobivým obyvatelstvem. Jistý problém pak také představuje tzv. černý trh, kdy nájemníci dále pronajímají obecní byt za účelem zisku.

4. Bytová politika města Písek

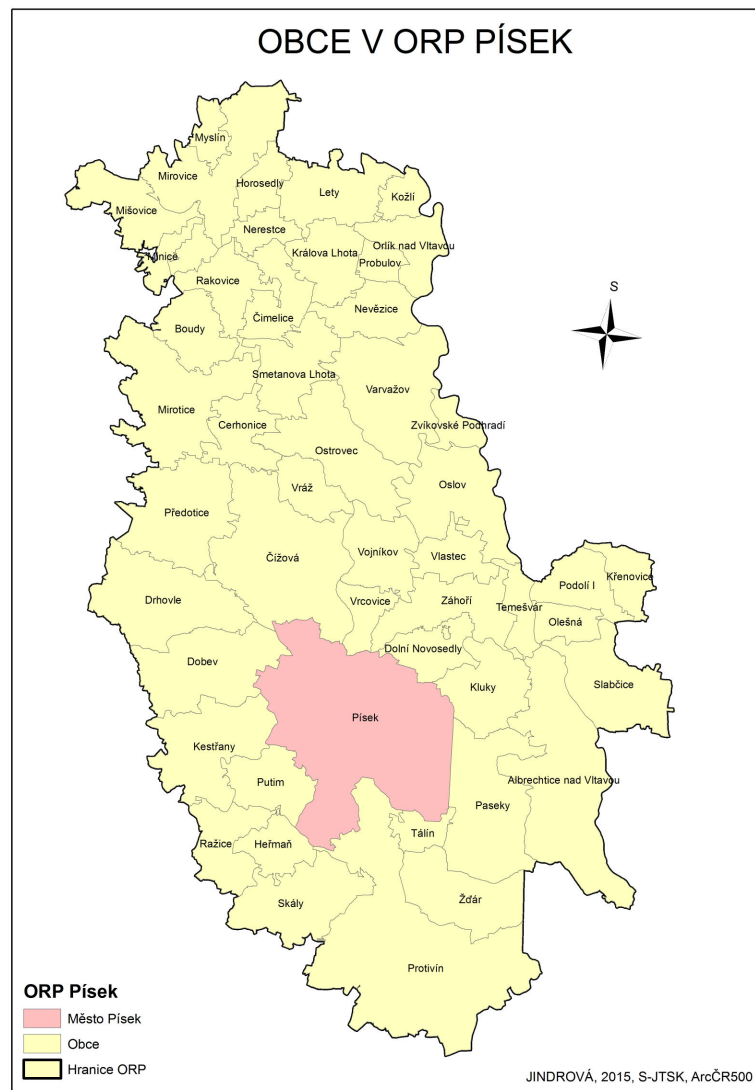
4.1. Socioekonomický profil města Písek

- **Obecná charakteristika**

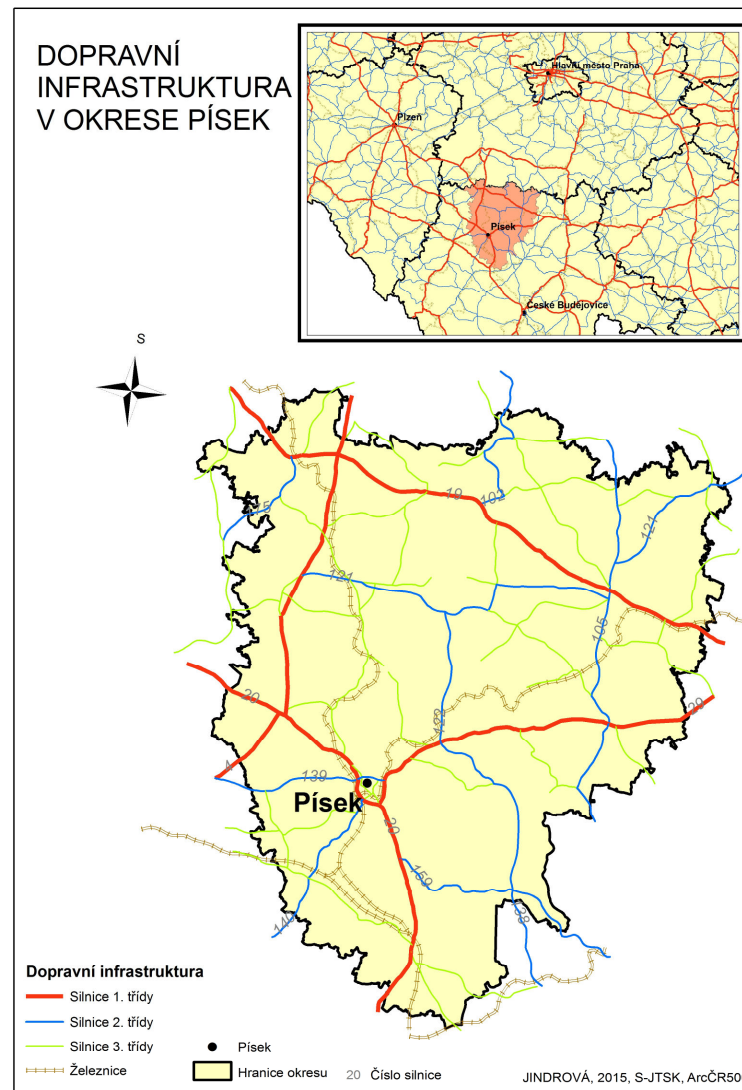
Písek je bývalé okresní město, které se nachází na severozápadě Jihočeského kraje ve stejnojmenném okrese. Na severu sousedí se středočeským okresem Příbram, v rámci jižních Čech má východní hranici s okresem Tábor, na jihovýchodě s Českými Budějovicemi a od jihozápadu po severozápad hraničí s okresem Strakonice. Zároveň se jedná o obec s rozšířenou působností, do jejíhož obvodu spadá dle ČSÚ (2013a) 49 obcí (*viz Mapa 1*) o celkové výměře 74 tis. ha s 52 tis. obyvateli a převahou obcí do 500 obyvatel. Samotné město má pak 29 720 obyvatel (57,7 % z celého obvodu ORP) a počet obyvatel stále mírně roste a to zejména díky přistěhovalým. Písek je třetím nejlidnatějším městem v kraji a dosahuje nadprůměrných hodnot v míře urbanizace (72 %) oproti celému kraji (61 %) (Jihočeská rozvojová 2014).

Město Písek má regionální význam a je centrem dojížděky za prací i do škol a to v rámci okresu (ČSÚ 2001a). V minulosti se jednalo o město s rozsáhlými kasárnami, které jsou dnes nevyužívané. Před rokem 1989 bylo v Písku významné zejména textilní odvětví zastoupené firmou Jitex. Dále zde působily firmy jako Kovosvit nebo Elektropřístroj zabývající se elektrotechnickým a strojírenským průmyslem. Tyto podniky po roce 1989 postupně zanikaly. V 90. letech na území města vznikla nová průmyslová zóna, která zaměstnává i obyvatele z okolních obcí (Procházková 2015).

Písek se zároveň nachází v dojezdové vzdálenosti do Českých Budějovic, Plzně a Prahy. Železniční a autobusové napojení do těchto měst je vcelku dostačující, avšak celý Jihočeský kraj se potýká s nedostatečným napojením na rychlostní silnice a dálnice (*viz Mapa 2*), což způsobuje zatížení alternativních páteřních silnic (Jihočeský kraj 2013).



Mapa 1



Mapa 2

• Obyvatelstvo

Jako v celé České republice, tak i v Jihočeském kraji a i v Písku obyvatelstvo postupně stárne. Index stáří tak postupně roste a dle Srnové (2014) byl okres Písek v roce 2013 čtvrtým nejstarším městem (index stáří 133) v České republice. V Jihočeském kraji představuje Písek za posledních 6 let město s nejvyšší úmrtností (11,2 ‰) a nejnižší porodností (10 ‰). Počet obyvatel se neustále mírně zvyšuje jen díky migračnímu saldu (ČSÚ 2013b).

• Nezaměstnanost a mzdy

Celý Jihočeský kraj lze charakterizovat nízkým podílem nezaměstnaných, který tvořil dle údajů ČSÚ (2013c) 7,91 %. Okres Písek se svým nízkým podílem nezaměstnaných osob (6,5 %) řadí mezi České Budějovice a Prachatice, kde je nezaměstnanost vůbec nejnižší v rámci kraje. Na jedno pracovní místo připadá 8,8 uchazečů, což je nejméně v kraji. Samotný Písek má ke stejnému datu nezaměstnanost ještě nižší a to 5,3 % (ČSÚ 2014, 2015a).

Český statistický úřad (ČSÚ) již od roku 2002 nesleduje výši průměrných mezd za okresy, avšak podle poskytnutých údajů od Draveckého (2015) ze společnosti LMC, která využívá ke stanovení průměrné mzdy dotazníkové šetření skrze portál www.platy.cz, se okres Písek v roce 2013 nacházel na 3. místě za Strakonice a Českými Budějovicemi. V roce 2014 se mzdy v okrese Písek zvýšily a dle šetření byly po Strakonici nejvyšší v kraji. I když se průměrné hodnoty za celý Jihočeský kraj příliš neliší od těch zveřejňovaných ČSÚ, hodnotila bych průměrné hrubé měsíční mzdy za okresy spíše jako orientační.

Okres	Rok			
	2013		2014	
	průměr (v Kč)	vzorek	průměr (v Kč)	vzorek
České Budějovice	24 105	1 396	23 248	1 466
Český Krumlov	20 687	218	21 465	205
Jindřichův Hradec	21 854	304	21 806	281
Písek	23 172	359	23 581	296
Prachatice	22 036	175	22 185	127
Strakonice	24 260	257	24 260	235
Tábor	20 875	424	22 327	508
Celkem za kraj	22 427	3 133	22 696	3 118

Tabulka 1 – Průměrné hrubé mzdy v okresech Jihočeského kraje v roce 2013 a 2014

Zdroj: Dravecký (2015), vlastní zpracování

- **Politická moc**

Hlavní roli v rozhodování mají zástupci města tedy zastupitelstvo, starosta a rada. V Písku je tak voleno 27 členů zastupitelstva. Již od prvních voleb až do roku 2010 byla vždy vítěznou stranou Občanská demokratická strana (ODS). V tomto období se v Písku vystřídali 3 starostové s tím, že první dva prosazovali v podstatě stejné záměry a dlouhodobě spolu spolupracovali i na jiných postech. Trochu odlišný názor pak zastával poslední starosta za zmiňovanou stranu, což se projevilo i v bytové politice (*viz podkap. 4.3.3*). Výraznější rozpory v názorech na bytovou politiku pak nastaly po roce 2010, kdy volby vyhrála Česká strana sociálně demokratická (ČSSD) v čele s novým starostou. Poslední volby vyhrála také ČSSD, avšak převahu v zastupitelstvu má koalice složená ze stran opačného politického spektra, ze které vzešla starostka za stranu Jihočeši 2012. Vzhledem k tomu, že volby proběhly teprve v nedávné době, není jasné, jaké názory budou strany prosazovat (ČSÚ 2015b).

4.2. Domovní a bytový fond města Písek

Následující tabulky zobrazují údaje o domovním a bytovém fondu dle SLDB (2011) ve městě Písek. Je patrné, že 31 % domů je zastaralých a byly postaveny mezi lety 1920 – 1970 z toho 751, tj. 63 % bylo postaveno do roku 1945. V tomto období se stavěly hlavně rodinné a činžovní domy lokalizované v dnešním vnitřním městě. Významné bylo také období mezi roky 1971 – 1980, kdy se budovaly sídliště v rámci KBV. Nejméně domů a bytů bylo pak postaveno po roce 1989, kdy převažují rodinné domy. V některých částech Písku se na začátku tohoto období ještě dokončovaly rozestavěné projekty a posléze vznikaly projekty nové. Ve statistice je také započítána rekonstrukce, která byla nutná u starých domů (ČSÚ 2011a).

Tabulka 2 také zobrazuje vlastnickou strukturu, kdy nejvíce rodinných domů připadá fyzickým osobám a bytové domy jsou pak nejčastěji ve společenství vlastníků bytových jednotek (SVJ). V SLDB 2001 však tento údaj chybí, jelikož SVJ vzniklo na základě zákona č. 103/2000 Sb., kterým byl novelizován zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. V porovnání s rokem 2001 jsou pak nejvíce patrné rozdíly u domů ve vlastnictví obce či státu, které se z původních 286 snížily o více jak polovinu (o 54 %). Mnohem výraznější rozdíl je však patrný mezi roky 1991 – 2001, kdy stát původně vlastnil 1 368 domů. V současné době tedy státu (obci) připadá pouze 10 % z původního bytového fondu. V roce 1991 byly domy také

vlastněny zemědělskými družstvy (336 domů) a důležitá byla také bytová družstva, která vlastnila 455 domů. V roce 2011 již vlastnila o 81 % domů méně (ČSÚ 1991a, 2001b, 2011a).

Domovní fond		Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy	Celkem
Domy úhrnem		2 785	922	101	3 808
Domy obydlené		2 394	909	85	3 388
Dle vlastnictví	fyzická osoba	2 269	208	25	2 502
	obec, stát	24	90	18	132
	bytové družstvo	1	83	1	85
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	62	347	-	409
Období výstavby/rekonstrukce	1919 a dříve	317	91	10	418
	1920 - 1970	831	344	17	1 192
	1971 - 1980	410	177	5	592
	1981 - 1990	258	123	8	389
	1991 - 2000	258	73	12	343
	2001 - 2011	286	71	1	369

Tabulka 2 – Domovní fond dle vlastnictví a období výstavby ve městě Písek v roce 2011

Zdroj: ČSÚ (2011a), vlastní zpracování

Z následující *Tabulky 3* zjistíme, že byl v roce 2011 počet bytů v osobním vlastnictví či v nájmu skoro vyrovnaný. Avšak kdybychom porovnali počet bytů v osobním vlastnictví s rokem 2001, kdy jich bylo 1 740, zjistíme, že se počet bytů v osobním vlastnictví více jak zdvojnásobil (o 137 %). V roce 1991 bylo v soukromém vlastnictví pouze 1 338 domů. Největší nárůst tak nastal až po roce 2001 v souvislosti rozvojem výstavby (ČSÚ 1991a, 2001b, 2011a).

Změny lze nalézt i v nájemním a družstevním bydlení, kdy se počet bytů naopak snížil o 25 % a 63 % oproti předchozímu sčítání, kdy bylo 5 168 bytů nájemních a 1 801 družstevních. Zvýšil se také počet obydlených bytů a to z 11 545 v roce 2001 na 12 481 bytů v roce 2011 (tedy o 8%). Na těchto změnách měla největší podíl privatizace městských bytů, převod bytů bytových družstev do vlastnictví jednotlivým členům a také nová bytová výstavba. Stejně změny probíhaly po celé České republice (ČSÚ 2001b, 2011a, 2011b).

U rodinných domů byl počet obytných místností v roce 2011 nejčastěji 4 a více a u bytů nejčastěji 3 – 4 místnosti. Jistý problém však může představovat větší počet osob v bytě, než

je nahlášeno, se kterým se snaží město bojovat na sídlišti Portyč (ČSÚ 2011a; Tisková zpráva č. 18/14).

Právní důvod užívání/počet obytných místností		Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy	Celkem
Obydlené byty celkem		2 905	9 468	108	12 481
Právní důvod užívání	ve vlastním	2 291	121	15	2 427
	v osobním vlastnictví	-	4 124	-	4 124
	nájemní	176	3 858	42	4 076
	družstevní	1	676	1	678
Počet obytných místností	1	40	572	6	618
	2	139	1 663	8	1 810
	3	569	2 641	10	3 220
	4	770	3 032	28	3 830
	5 a více	1 195	765	13	1 973

Tabulka 3 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností v Písku v roce 2011

Zdroj: ČSÚ (2011a), vlastní zpracování

4.3. Bytové politiky města Písek po roce 1989

Po roce 1989 začalo docházet k rychlým změnám s cílem nastolit nová pravidla fungování společnosti. Tato pravidla v mnohých směrech poskytla obcím možnost volby a samostatného rozhodování. Proměna s sebou také přinesla řadu problémů (např. se zastaralým bytovým fondem, sociální diferenciací atp.), které musela města začít řešit. Města se však často stala oblastí sporů při prosazování (zejména ekonomických) zájmů aktérů.

Důležitým krokem byla decentralizace a bezúplatný převod bytového fondu na obce dle zákona č. 172/1991 Sb. Písek tímto zákonem získal 467 domů s 5 474 byty. Tento počet se později na základě restitučního zákona mezi roky 1992 – 1993 snížil na 321 domů s 4 167 byty. Zastupitelstvem města byla tak v roce 1991 zřízena Domovní a bytová správa města Písku (DBS), která převzala povinnosti po Podniku bytového hospodářství. Jejím úkolem je spravovat bytové a nebytové prostory ve vlastnictví města Písku včetně prodeje bytových domů (DBS 2013). Agendu týkající se bydlení mají také na starosti některé odbory města jako odbor investic a rozvoje, odbor správy majetku a odbor sociálních věcí. Rozhodovací pravomoce jsou pak v rukou zastupitelstva a rady. Písek tedy mohl začít nakládat se svým

majetkem a měl několik možností, jakým směrem se vydá. Město nemá žádný dokument, který by se komplexně zabýval bytovou politikou. Následující kroky jsou tedy popsány na základě dílčích dokumentů s tím, že pro získání informací o jednotlivých rozhodnutích byly využity provedené rozhovory s hlavními aktéry v bytové politice.

4.3.1. Přidělování městských bytů

K získání bytu do pronájmu bylo na začátku transformačního období nutné stanovit nová pravidla (původně z. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty) jejich přidělování, jelikož bylo až 2000 žadatelů, což prodlužovalo čekací dobu. Zároveň bylo mnoho bytů restituováno a vraceli se do nich původní vlastníci. Vznikala také otázka sociálního bydlení a stárnutí populace. Mezi zastupiteli také panovala obava, že bude vznikat pronájem tzv. na černo (JUDr. Luboš Průša). Z těchto důvodů přijaly obecně závaznou vyhlášku č. 12/1992, o přidělování obecních bytů do nájmu občanů, která vymezovala 5 možností, jak lze získat obecní byt. Původně jimi byly již postavené byty, později docházelo i k výstavbě bytů nových:

- **Na základě poradníku**, který byl sestavován vždy na pololetí v každém kalendářním roce a to dle stupně a ohodnocení bytové potřeby (viz *Příloha 3*). V případě rovnosti potřeby rozhodovalo datum podání. O byt si mohla zažádat pouze osoba starší 18 let, nevlastnící žádný dům či byt s trvalým pobytem v Písku delším než 3 roky bydlící v bytě, domě či ubytovně, kde na 1 osobu nepřipadá více jak 20 m². Městská rada pak měla přidělovat 8 z 10 volných bytů (v novostavbách).
- **Byt v obecním zájmu**, o kterém rozhodovala rada města na základě žádosti podané starostou nebo statutárním orgánem právnické osoby zřízeným obcí. Žádost musela obsahovat zdůvodnění potřeby a údaje o žadateli. Městská rada přidělovala každý 10. volný byt.
- **Náhradní byt**, o který mohl zažádat restituent v případě, že bylo soudem rozhodnuto o výpovědi nájemce z důvodu nastěhování samotného vlastníka domu. Městská rada přidělovala každý 9 byt z 10 volných.
- **Byty na úpravu**, které byly vybírány dvakrát za rok. Jednalo se o byty s nutnou opravou převyšující 40 tis. Kč, u nichž se nový nájemník vybíral na základě výběrového řízení podle posouzení podmínek žadatele a výše nabízeného nájemného. Nový nájemník se zároveň musel městu zavázat, že byt na vlastní náklady opraví.

- **Byt na zápůjčku do dočasného nájmu**, o který zažádal pronajímatel a to z důvodu rozsáhlých rekonstrukcí, které neumožňovaly nájemci byt obývat. Tento byt bylo možné zapůjčit maximálně na 12 měsíců a nájemce i pronajímatel se museli zavázat, že byt vrátí.

I přes určení jasných pravidel pro získání nájemního bytu se počet žádosti nejdříve zredukoval pouze o polovinu. Město z toho vyvozovalo, že je nutné řešit bytovou nouzi, jak v rozhovoru uvedl JUDr. Luboš Průša, kterou řešilo novou výstavbou a rekonstrukcemi stávajícího bytového fondu (*viz podkap. 4.3.4.*).

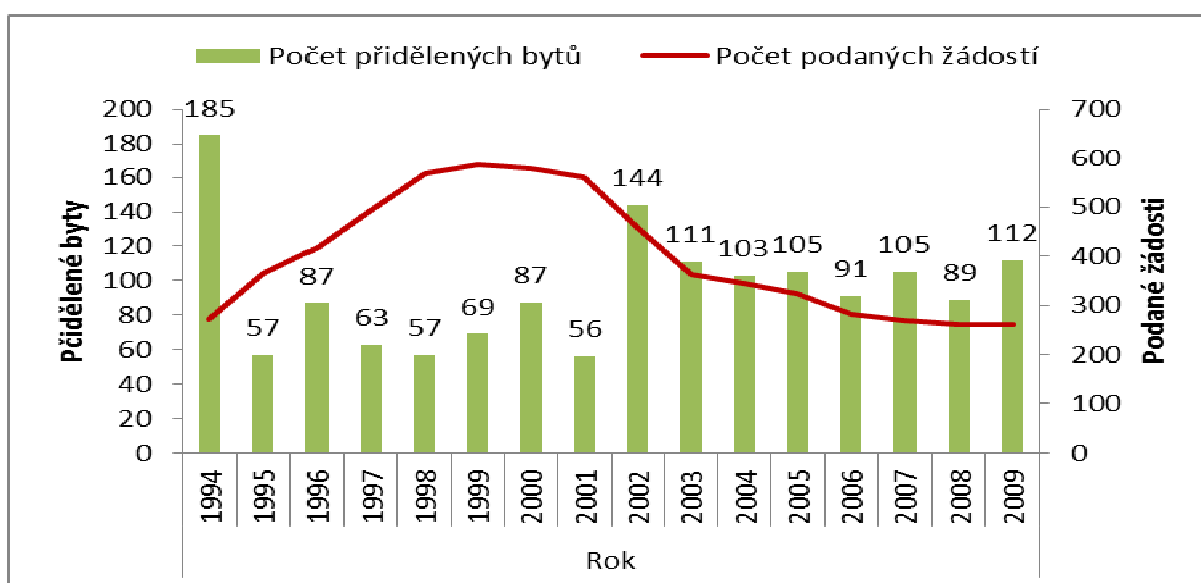
V roce 2000 se vyřadily byty na zápůjčku do dočasného nájmu a přidaly se **Byty přidělované výběrovým řízením**, kdy rada města každý půlrok vybrala polovinu (v roce 2004 už jen 3/4) volných bytů, které byly následně přidělovány dle určitých kritérií (př. počet členů rodiny, platební morálka, apod.). Žádost mohla podat pouze osoba trvale bydlící na území města po dobu minimálně 1 roku a nevlastníci žádný volný byt. Do rozhodnutí o přidělení také např. vstupovala výše nabídnutého nájemného. Byty byly přidány po dlouhodobé kritice obyvatel, kteří si stěžovali na to, že byt mohou získat pouze osoby s nižším sociálním statutem (Trpáková 2010; vyhláška č. 12/1992).

Další hlavní změnou bylo **zrušení pořadníků** s platností od roku 2009 a následné přidělování bytů prostřednictvím dražby. Samotné město tímto způsobem chtělo navýšit zisky z pronájmu a vyvarovat se problémům s neplatiči. Cena se pohybovala mezi 60 Kč/m² a měsíc až 80 Kč/m² a měsíc, což považovali zástupci města za odpovídající tržní cenu. Podmínkou byl také minimálně roční trvalý pobyt v Písku, což bylo Odborem dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra označeno jako diskriminační pro ostatní občany EU (vyhláška č. 12/1992; Písecké postřehy 2008).

Nová Pravidla o přidělování obecních bytů do nájmu byla přijata až v roce 2014, kdy bylo určeno, že podmínkou k získání **bytu výběrovým řízením** je, aby žadatel nevlastnil žádný byt nebo jinou nemovitost na katastrálním území Písku. Dalšími podmínkami je výše kauce, kdy je žadatel povinen složit trojnásobek měsíčního nájemného. U bytů nad 50 m² se pak uzavírá nájemní smlouva na dobu neurčitou a u bytů do 50 m² na dobu 1 rok. Hlavním kritériem je tedy výše nabídnutého nájemného, ale hodnotí se také bytová a sociální situace žadatelů, platební morálka, bezdlužnost, případně nabídka uvolnění jiného městského bytu. V roce 2014 se k požadavkům také přidalo potvrzení o doložení příjmů.

Z původní vyhlášky zůstaly pouze **náhradní byty**, upravované Občanským zákoníkem, o které mohou žádat fyzické i právnické osoby a byty jsou přidělovány městskou radou. I tento typ obecních bytů byl zrušen s novými pravidly v roce 2014.

Následující *Graf 2* ukazuje postupný vývoj počtu žádostí a přidělených obecních bytů v letech 1994 – 2009, ze kterého je patrné, že město nejvíce bytů přidělilo v roce 1994 po proběhlé restituci. Jistý podíl na vysokém počtu mohla mít také obava města, že je bytů nedostatek. Počet přidělených bytů se však postupně snižoval a k nárůstu docházelo až po roce 2001. V tomto období se začal zvyšovat počet přidělených bytů a současně se snižoval počet žádostí, což může souviset se zavedením bytů s výběrovým řízením, kdy bylo možné vyhovět více žádostem, ale zároveň se snižoval počet osob, které mohly žádost podat. I přesto, že se počet žádostí postupně snižoval, vždy významně převyšoval počet přidělených bytů. *Graf 2* zobrazuje hodnoty pouze do roku 2009, jelikož v tomto roce došlo ke zrušení poradníků a byty začaly být přidělovány výběrovým řízením. I přes tuto změnu se počet přidělených bytů nesnížil a stále se v období od roku 2010 – 2013 pohyboval mezi 100 - 120 přidělených bytů ročně. Celkem tak bylo přiděleno 485 bytů, z toho 130 bytů bylo přidělených v domech s pečovatelskou službou (DPS), o jejichž přidělování rozhoduje rada města na základě samostatných pravidel (Výroční zpráva MěÚ 2010-2013; Zásady 2009).



Graf 2 – Vývoj počtu přidělených bytů a podaných žádostí

Zdroj: Výroční zprávy města Písek (2005 – 2009), Trpáková (2010)

Jedná se o **byty zvláštního určení**, které jsou v majetku města. Podmínky pro získání bytu jsou upravovány v Pravidlech pro poskytování bytů zvláštního určení v majetku města Písku z roku 2014. Tyto byty jsou určené pro osoby se zdravotním postižením a pro osoby se sníženou soběstačností z důvodu věku a to v domech s odpovídajícím zařízením a v DPS. Byty se přidělují na základě poradníku a bodového hodnocení a v případě naléhavosti i na

základě podané žádosti mimo pořadník. Takové žádosti se podávají, pokud se náhle zhorší zdravotní stav žadatele či jeho sociální situace. Žadateli tedy mohou být senioři od 65 let a osoby se zdravotním postižením s invaliditou II. či III. stupně nebo držitelé průkazu ZTP, ZTP/P s přiznaným příspěvkem na péči. Další podmínkou je bezdlužnost vůči městu a DBS a minimálně roční trvalý pobyt v Písku či ve správním obvodu ORP. Pokud tuto podmínku žadatel nesplňuje, může rada města ve výjimečných případech rozhodnout o zařazení do pořadníku.

V roce 2002 byly také na základě Pravidel pro poskytování malometrážních bytů pro osamělé matky a otce zřízeny malometrážní **byty pro osoby v tíživé sociální situaci**. Byty slouží pro osamělé matky a otce s dětmi bez vlastního bydlení či pro mladé rodiny v podobě startovacích bytů. Původní podmínkou byl minimálně roční trvalý pobyt na území Písku, přiložené vyjádření odboru sociálních věcí a zdravotnictví a další kritéria jako bezdlužnost, atp. U malometrážních bytů se nájemní smlouva uzavírala na zkušební dobu 3 měsíců s možným opětovným prodloužením na 1 rok. U startovacích bytů byly stejné podmínky s tím, že zkušební doba byla 6 měsíců. Nájem v těchto bytech byly nízké a to 50 Kč/m².

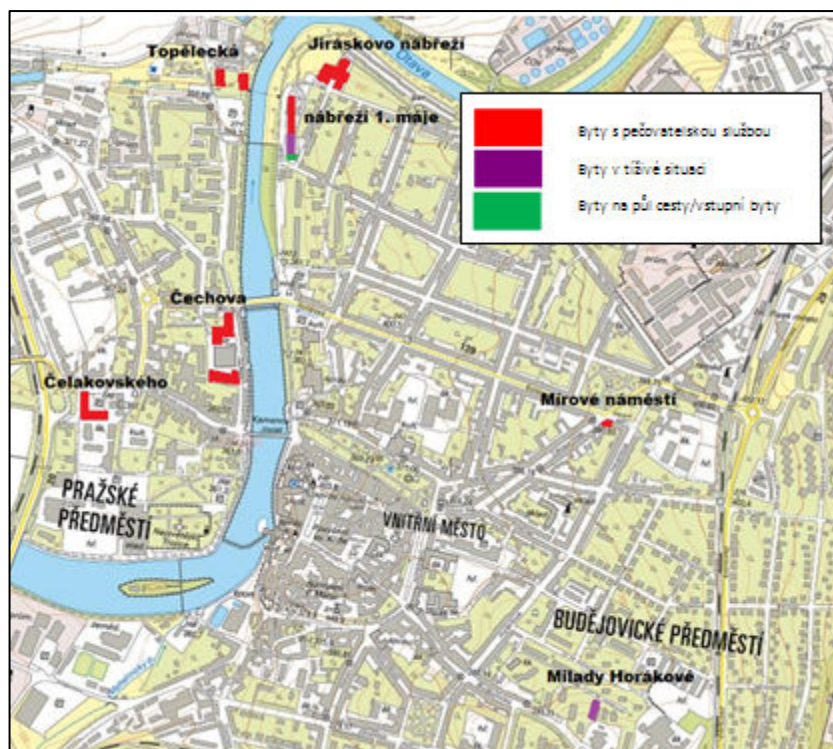
Od 1. 2. 2015 jsou však v platnosti nová pravidla snižující počet bytů z původních 72 na 45 s dalšími zpřísnujícími pravidly. Tím chce město řešit to, že někteří lidé využívali nízkého nájemného, nehledali si jiné bydlení a v bytech bydleli dlouhodobě. Nájemní smlouvu je možné prodloužit maximálně na 3 roky s doložením potvrzení o spolupráci s odborem sociálních věcí. Po uplynutí doby nájmu bude byt ve stejném režimu jako byty přidělované výběrovým řízením. Výše nájemného se bude stupňovat, což je patrné z *Tabulky 4*. Důležitou otázkou však zůstává, zda budou nájemníci schopni platit nájemné, které se zvýší z 35 Kč/m² na 80 Kč/m² (Změna pravidel pro přidělování bytů pro osoby v tíživé životní situaci 2014; Mgr. Michaela Baslerová).

Nový nájemní vztah	Nájem	Výše nájemného
	Doba nájmu 6 měsíců	35,- Kč/m ² za měsíc
	První prodloužení 1 rok	45,- Kč/m ² za měsíc
	Druhé prodloužení 1 rok	65,- Kč/m ² za měsíc
	Poslední prodloužení 6 měsíců	80,- Kč/m ² za měsíc
Nájemník bydlí v bytě méně než 2 roky a uplynula sjednaná doba nájmu	Nájem	Výše nájemného
	Doba nájmu 6 měsíců	35,- Kč/m ² za měsíc
	První prodloužení 1 rok	45,- Kč/m ² za měsíc
	Druhé prodloužení 1 rok	65,- Kč/m ² za měsíc
	Poslední prodloužení 6 měsíců	80,- Kč/m ² za měsíc
Nájemník bydlí v bytě více než 2 roky a uplynula sjednaná doba nájmu	Nájem	Výše nájemného
	Doba nájmu 30 měsíců	65,- Kč/m ² za měsíc
	Poslední prodloužení 6 měsíců	80,- Kč/m ² za měsíc

Tabulka 4 – Výše nájmu v bytech pro osoby v tíživé situaci v Písku v roce 2015

Zdroj: DBS (2014), vlastní zpracování

DPS tvoří značnou část komunálních bytů. Těchto bytů je celkem 461 s tím, že se zde nachází ještě další byty provozované Jihočeským krajem a soukromými osobami. Dalšími byty sloužícími pro sociální bydlení jsou již zmiňované byty v tíživé situaci, kterých je pouze 45, 2 byty na půl cesty a 2 vstupní byty. Většina z těchto bytů se nachází na nábřeží 1. máje a v Čechově ulici (viz *Mapa 3*). Městu však scházejí azylové domy, na čemž se shoduje Ing. Zdeňka Šartnerová i Mgr. Michaela Baslerová, podle níž je také sociální bytová politika značně závislá na politickém vedení. Dle Komunitního plánu (2015) také město postrádá chráněné bydlení. V rámci IPRM (2008) je tak v plánu revitalizace nábřeží 1. máje a Jiráskova nábřeží, kde by kromě rekonstrukce stávajících domů měly vzniknout i tyto byty (Mgr. Michaela Baslerová; Ing. Zdeňka Šartnerová.).



Mapa 3 – Rozmístění městských sociálních bytů v Písku

Zdroj: Podkladová katastrální mapa ČÚZK ©, DBS (2015a), vlastní zpracování

4.3.2. Deregulace nájemného

Nájemné v OBF se postupně zvyšovalo obecními nařízeními vydávanými půlročně na základě par. 5a odst. 4 vyhlášky Ministerstva financí č. 175/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytované s užíváním bytu v platném znění a dále novelou č. 41/1999 Sb. a následně zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Pokud bychom porovnali tržní nájemné s regulovaným, existovaly významné rozdíly. V roce 2009 bylo regulované nájemné ve standardním bytě (68 m²) 2 371 Kč/měsíc, kdežto tržní nájemné bylo 6 052 Kč/měsíc. V porovnání s ostatními okresy Jihočeského kraje lze říci, že regulované nájemné bylo jedno z nejnižších (stejně jako v Prachaticích a Českém Krumlově) a tržní naopak druhé nejvyšší (stejně jako v Českém Krumlově) po Českých Budějovicích (viz Příloha 4; ÚAP Jihočeského kraje 2009). Deregulace byla poté ukončena k 31. 12. 2010, avšak k rychlému navýšení nájmu nedošlo.

V bytech, kde bylo dříve regulované nájemné, zůstaly ceny (MěÚ Písek 2011a):

v I. kategorii	45 Kč/m ² /měsíc
ve II. kategorii	42 Kč/m ² /měsíc
ve III. kategorii	38 Kč/m ² /měsíc
ve IV. kategorii	35 Kč/m ² /měsíc

Nájemné při platnosti smlouvy bylo možné navýšit pouze po dohodě pronajímatele s nájemcem. Výjimku v komunálním bydlení pak tvoří byty přidělované výběrovým řízením, kde se cena pohybuje kolem 80 Kč/m², což se přibližuje tržní ceně standartního bytu (68 m²).

Město musí také řešit ve zdlouhavém procesu problémy s neplátiči nájemného, kteří tvoří asi 10% skupinu domácností v různých sociálních vrstvách. Nejdříve nájemníkovi zasílá upomínky, poté se snaží o dohodu, a pokud jsou tyto kroky neúspěšné, obrací se na soud. V případě, že nájemník neplní soudní rozhodnutí, město podává návrh na exekutorské řízení. Při opakovaném neplacení nájemného je nájemník prostřednictvím soudu vypovězen z bytu. Nájemník pak může svůj dluh uhradit, zůstat v bytě, avšak nájemní smlouva je s ním dále uzavřena pouze na dobu 1 roku. Pokud však částku neuhradí, je mu přidělen byt v domech určených pro neplátiče ve Svatoplukově ulici a v Purkraticích (Trpáková 2010).

4.3.3. Privatizace obecního bytového fondu

Privatizace obecního bytového fondu (OBF) byla prováděna po restitucích na základě zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a byty byly odprodávány jednotlivě fyzickým osobám. Podle JUDr. Luboše Průši chtěli zástupci města zároveň předejít spekulativním prodejům a tak město v roce 1995 stanovilo své Zásady prodeje městských bytů, které obsahovaly:

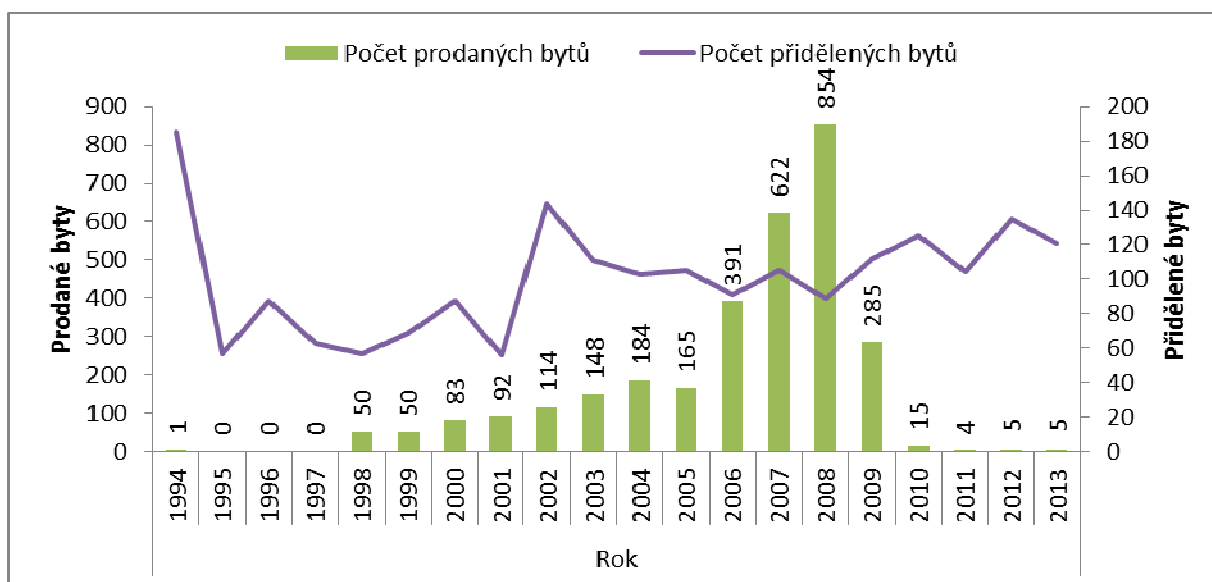
- Druhy bytů, které není možné prodat. Jednalo se tak o byty:
 - s pečovatelskou službou
 - bezbariérové byty
 - byty v památkové zóně
 - byty s plánovanou půdní nástavbou či vestavbou (vyňato v roce 2000)
 - byty ve Svatoplukově ulici 211 a v ulici Tábořská 130 (vyňato v roce 1999)

- Stanovení základní ceny za 1 m² s každoročním 1 % odečtem amortizace (max. 80 %):
 - byt I. kategorie 5.000,- Kč/m²
 - byt II. kategorie 4.000,- Kč/m²
 - byt III. kategorie 3.000,- Kč/m²
 - byt IV. kategorie 2.000,- Kč/m²
- Při odkupu všech bytů v domě byla poskytována 20% sleva.
- Možnost splácení bytu s tím, že první splátka musela činit nejméně 40 % z kupní ceny.
- Byt mohl koupit nájemce a osoba třetí pouze v případě, že nájemci zajistí odpovídající náhradní bydlení.
- V případě, že chtěl zájemce koupit byt v domě, kde ještě nebyl žádný byt odprodán, bylo nutné provést průzkum mezi všemi nájemníky a zjistit tak, kolik z nich mělo o odprodej zájem. Výsledky pak posuzovalo zastupitelstvo obce.
- Dalším důležitým bodem bylo, že na odprodej domu či bytů neexistoval žádný právní nárok a o každém odprodeji rozhodovalo zastupitelstvo.

Zejména poslední 3 body měly zabránit machinacím s byty, které by byly zkupovány a prodávány za cenu mnohem vyšší. V roce 2004 byly navíc upraveny Zásady tak, že předností právo odkupu měl současný nájemník, který měl s městem uzavřenou smlouvu na dobu neurčitou. Dalším opatřením bylo, že tyto byty byly prodávány výhradně fyzickým osobám a zároveň DBS uvolňovala jen omezený počet bytů a neprodávaly se všechny byty v domě či ve vchodě najednou. Zásady prodeje městských bytů dále prošly několika změnami, z nichž nejdůležitějšími byly:

- V roce 2000 byly vyřazeny z prodeje byty přidělené výběrovým řízením po dobu 5 let od uzavření nájemní smlouvy
- V roce 2002 byl do zásad vložen odstavec o uzavření dohody mezi kupujícím a DBS o finančním vyrovnání naspořené fondy údržby.
- V roce 2006 byla do zásad doplněna podmínka přistoupit k úvěru SVJ, který vznikl při opravě či rekonstrukci domu.
- Od roku 2009 zároveň není možné odprodávat byty mimo památkovou zónu do 50 m² a v Purkraticích 1.

Cena bytů zůstávala od roku 1995 až do roku 2009 stejná, čili se nezapočítávala žádná inflace, vývoj cen na trhu, vliv lokality atd. Podle výpočtů Trpákové (2010) byla jejich reálná cena do roku 2002 třikrát vyšší a v období od roku 2003 – 2008 dokonce osmkrát vyšší. Je tedy pravdou, že město mohlo mít z prodeje bytů vyšší příjem, avšak otázkou je, jaká by byla následná poptávka a zda by město naopak ještě více netratilo v poměru s výnosy a náklady. Nelze také opomenout jednu z hlavních rolí obcí – zpřístupnit trh s byty soukromým osobám. Pokles poptávky dokazuje zásadní změnu, která přišla po roce 2008, kdy se byty začaly s platností od 1. 1. 2009 prodávat za cenu tržní na základě znaleckého posudku. Tato změna se projevila v počtu prodaných bytů (viz Graf 3), kdy na konci roku 2008 město prodalo nejvíce bytů a následujícím rokem se tento počet rapidně snížil. Do roku 2006 je tak evidentní, že se město nevydalo cestou rychlé privatizace. V určitém zájmu města Písku totiž je ponechat si určitý podíl bytů, díky kterému mohou mít alespoň malou kontrolu na trhu a rezervu v případě potřeby, což potvrdil i JUDr. Luboš Průša. Také zmínil, že o koupi bytů nebyl vysoký zájem. Změna pak nastala i v souvislosti s obměnou vedení, kdy byl po dlouhé době zvolen nový starosta, i když ze stejné politické strany jako předtím (viz podkap. 4.1). Město tedy mnohonásobně navýšilo počet odprodaných bytů. Vliv na to mohla mít také očekávaná změna Zásad prodeje městských bytů, kdy od roku 2009 byly byty prodávány za cenu tržní a také vzrůstající náklady na správu a údržbu.



Graf 3 – Prodané a přidělené městské byty v Písku v letech 1994 – 2013

Zdroj: DBS (2015), Výroční zprávy města Písek (2005 – 2013), Trpáková, (2010), vlastní zpracování

V reakci na náhlý nízký zájem o koupi bytů, kdy stále zůstávalo k možnému prodeji 649 bytů, byl v roce 2011 podán návrh na snížení ceny bytů, kdy měly být ceny stejné jako před rokem 2009, avšak zvýšené o inflaci. V roce 2010 zároveň poprvé vyhrála volby levicová politická strana, která zaujímal jiný postoj k privatizaci (*viz podkap. 4.1*). Byt o velikosti 4+1 v I. kategorii, jehož cena byla znaleckým posudkem odhadována na 1 115 500 Kč, by se tak prodával za 665 888 Kč. Základní cena bytu I. kategorie by se tak zvýšila z 5.000 Kč na 8.900 Kč. Tento návrh byl však radou města zamítnut (Návrh na změnu zásad prodeje městských bytů 2011). V privatizaci a v určení výše nájemného lze tedy pozorovat rozdílné názory politických reprezentatů, což dokazuje, že bytová politika v tomto směru nebyla vždy jednoznačná. Například v roce 2010 uvedl bývalý starosta JUDr. Ondřej Veselý, že mezi místními politickými stranami panují tyto rozpory (Písecký svět 2010):

- SNK ED, TOP 09 chtějí, aby cena nájmu odpovídala ceně tržní.
- SSO prosazovala to, že by město nemělo vlastnit žádné byty
- ČSSD zastávala názor, že město musí vlastnit byty minimálně pro sociální účely a výše nájmu má pokrývat provoz bytů, aby nedocházelo k finančním ztrátám.

Následující tabulka tedy ukazuje současný stav počtu bytů v majetku města, kdy ve správě DBS stále zůstává 1 389 bytů, tedy 30 % z původního počtu. To je jen o něco vyšší procento neprivatizovaných bytů obcí ve velikostní skupině 10 – 49 tis. obyvatel, které uvádí Ústav územního rozvoje (2012). Část z těchto bytů však vlastní město v nově postavených bytech, kde funguje princip splácení ceny bytu s tím, že budou později odprodány nájemníkům (*viz podkap. 4.3.4*). V současné době se ale dle Bc. Václava Filipa připravuje analýza koncepce majetku, jejímž výsledkem by mimo jiné mělo být, kolik bytů má zůstat v majetku města s ohledem na náklady, velikost bytu, lokalitu a počtu zbývajících bytů ve správě DBS. Současně však dodal, že se nechystá zásadní snížení. Z *Tabulky 5* je také patrné, že od roku 1991 vzrostl počet bytů ve vlastnictví města z původních 4 167 na 4 624.

Celkem bytových jednotek ve správě DBS	4 624
z toho:	
bytové jednotky města ve 100 % vlastnictví	388
bytové jednotky města Písku v SVJ	1 001
bytové jednotky - převedené/prodané	3 235

Tabulka 5 – Počet bytů v majetku města Písek v roce 2015

Zdroj: DBS (2015)

Někteří kritizují, že v Písku probíhala privatizace OBF poměrně dlouhou dobu, ale větším problémem je, že se neprodávaly všechny byty v celých vchodech či domech, což zapříčinilo roztržičnost vlastnických vztahů. Například při nutné revitalizaci panelového domu se nedokáží nájemníci dohodnout na financování opravy. Často dochází k tomu, že menší část bytů vlastní město a převažují byty vlastněné soukromými osobami a tím pádem nemá město rozhodující počet hlasů při realizaci určitého záměru (JUDr. Ondřej Veselý). Pozitivním krokem však je, že zisk z prodeje městských bytů město zpětně investuje do bydlení (Písecký deník 2007).

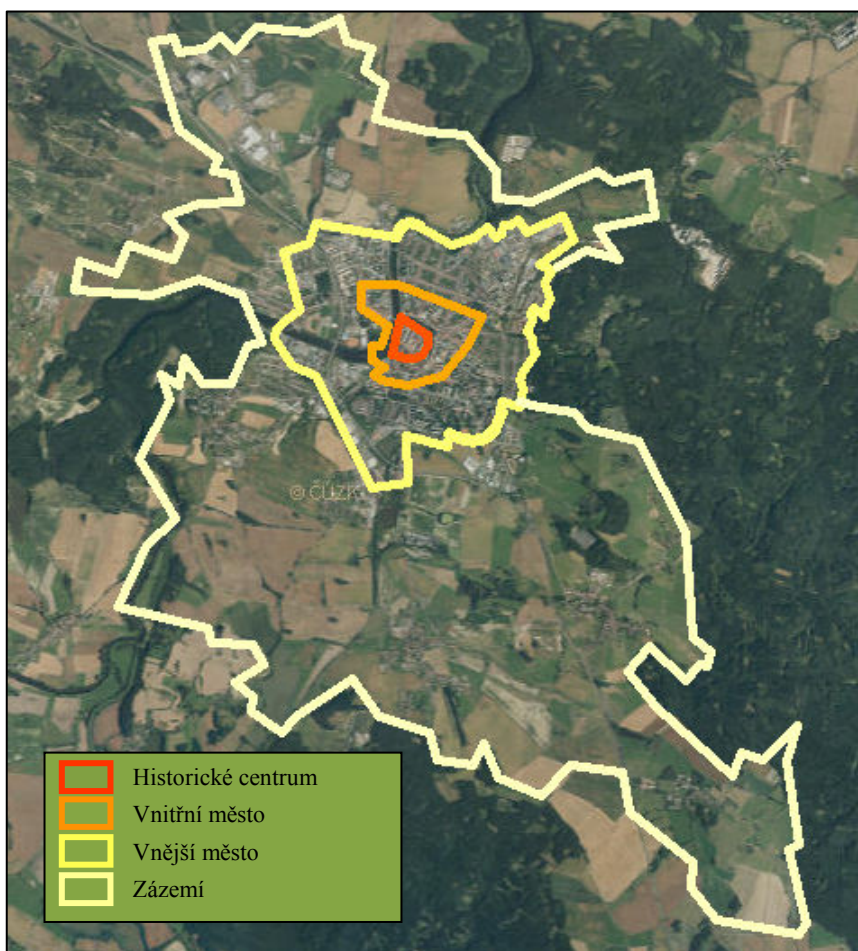
4.3.4. Nová výstavba a regenerace bytového fondu

Předešlé kroky v bytové politice představovaly základní cíle vyplývající z institucionálních a společenských změn. Nová výstavba a regenerace bytového fondu se pak dle dotazníkového šetření Sýkory (2004) stala jedním z nejčastějších cílů městských bytových politik, což souvisí nejen s nastolením tržního systému, ale i např. se zastaralým bytovým fondem, s bytovou potřebou atp. I ve Strategickém plánu rozvoje města (2001) je jedním z cílů rozvíjet bytové a rodinné bydlení skrze revitalizaci. Důraz je také kladen na spolupráci města s developerskými a stavebními společnostmi. Město muselo také řešit otázkou sociálního bydlení, která před rokem 1989 prakticky neexistovala.

Po roce 1989 byly v Písku jako v jiných městech nejdříve dokončovány stavby převážně KBV na sídlišťích a některé řádové domky v residenčních čtvrtích. Již na začátku 90. let bylo však provedeno několik studií, které se snažily předpovědět, jak se bude město vyvíjet. Hodnotil se nejen investiční potenciál města, ale i budoucí demografická struktura obyvatel. Počítalo se s tím, že obyvatelstvo bude stárnout, avšak díky migračnímu saldu se odhadovalo, že se počet obyvatel do roku 2010 zvýší na 31 500. Na období mezi roky 1991 – 2010 bylo tedy stanoveno, že je potřeba postavit 1 800 až 2 200 bytů. Maximálně však měl být využit stávající bytový fond a to prostřednictvím regenerací, nadstaveb, vestaveb a dostaveb v prolukách a u volných pozemků měla výstavba probíhat přednostně v intravilánu města. Cílem bylo také rozšířit zastavitelné území o 25 % a vytvořit až 1 000 nových parcel. Ze všech rozvojových ploch bylo nejvíce podporováno právě bydlení (ÚAD 1996, 2004).

U prvních developerských projektů se zapojovaly zejména společnosti z jiných měst (např. z Ostravy či Plzně), i když v Písku již od 90. let existovaly stavební a developerské firmy. Výstavba byla také podporována přímo samotným městem prostřednictvím příspěvků na komunikace a inženýrské sítě, jejich odkupem, správou a údržbou (JUDr. Luboš Průša).

Od roku 2011 se od této formy podpory upustilo a poskytují se již pouze příspěvky např. na projektovou dokumentaci či se odkupují kupříkladu chodníky za symbolickou cenu a následně je město udržuje (Bc. Václav Filip, JUDr. Ondřej Veselý). Výstavba a regenerace byla také financována ze státních programů. Město také samo investovalo do některých projektů výstavby a regenerace komunálních bytů a bytů určených pro sociální bydlení. Významně podporuje výstavbu DPS v souvislosti se stárnutím obyvatel (viz *Mapa 3, podkap. 4.3.1*), z nichž velká část vznikla novou výstavbou, a také jsou regenerovány s využitím různých zdrojů. Celkem město spravuje 510 bytů, které slouží jako byty s pečovatelskou službou, v tíživé situaci a jako vstupní byty či byty na půl cesty. Bytová politika města v oblasti nové výstavby a regenerace je tak popsána na příkladech uvedených níže. Pro zpřehlednění bylo město rozděleno do 4 zón dle charakteru zástavby (viz *Mapa 4*).



Mapa 4 – Rozdělení města Písek do jednotlivých zón

Zdroj: Podkladová ortofoto mapa ČÚZK ©, vlastní zpracování

- **Historické centrum a vnitřní město**

Centrum města tvoří historická část, která je dodnes zachována (viz *Obrázek 2*). V centru a v širším vnitřním městě bylo mezi roky 1992 - 1993 restituováno nejvíce bytů, které se tak dostaly do rukou soukromých vlastníků (*DBS 2013*). I přes to, že měly přednostně probíhat revitalizace a různé nástavby atp. hlavně v intravilánu města (ÚAD 1996), bydlení se zde v průběhu 90. let příliš nerozvíjelo. Naopak pro investory se stalo centrum atraktivní oblastí a začal se sem přesouvat komerční sektor, který vytlačoval rezidenční funkci. Až po roce 2000 se do centra začalo navracet bydlení, avšak nebyly zde volné plochy pro novou výstavbu. Proto se zde využívalo různých nástaveb, vestaveb v prolukách atp. Podle Ing. arch. Radka Bočka jsou v centru poslední 2 volné plochy, kde se uvažuje o nové residenční zástavbě.



Obrázek 2 – Velké náměstí v Písku

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)

Pro bydlení byla však jedním z nejzajímavějších urbanistických projektů **revitalizace nábreží** ve vnitřním městě, která probíhala v letech 1998 – 2001. Výsledkem je obytný komplex s 99 bytovými jednotkami a nebytovými prostory v přízemí (viz *Obrázek 3 a 4*). Stavbu financovalo město z výnosů z akcí a ze státního příspěvku 320 tis. Kč na byt (*Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury*). Celkové náklady činily 421 mil. Kč (Bc. Václav Filip). K prodeji bylo určeno 28 bytů a zbylých 71 bytů zůstalo ve vlastnictví města s tím, že si je nájemníci mohou po 20 letech odkoupit. Cenu bytu splácejí prostřednictvím nájmu, a tudíž poté zaplatí jen zbývající část (JUDr. Luboš Průša). Tato stavba byla i jistým způsobem kontroverzní, jelikož ji stavělo 5 dodavatelů (Casta, 2HP Stavitelství, Povostav Písek, Povo–Sta, Kočí), z nichž u 2 (Provostav Písek a Povo–Sta) došlo

v průběhu stavby k likvidaci firmy a firma 2 HP Stavitelství ukončila svou činnost ještě v době záruk. Stavba byla totiž provedena nekvalitně a nebylo možné ji reklamovat. Následně ji v roce 2002 znatelně postihly povodně a město tak muselo od převzetí stavby investovat dalších 10 mil. Kč (Písecký deník 2008). Součástí projektu byly také domy č. 5 a 6 dokončené v roce 2001 a 2003, ve kterých se nacházejí nejen byty určené k prodeji a pronájmu, ale i 94 bytů s pečovatelskou službou (Archindex 2015; Casta 2015).



Obrázek 3 – Nábřeží města Písek v roce 1990

Zdroj: www.foto-vrbecky.estranky.cz



Obrázek 4 – Nábřeží města Písek v roce 2015

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)

Zajímavou spoluprací mezi městem a soukromým sektorem lze spatřit v **Gregorově ulici** (viz *Obrázek 5 a 6*), která se nachází na jižní straně vnitřního města. Soukromý sektor zde zastupuje developerská firma Ivan Svatoš, která na tomto území staví a rekonstruuje bytové domy již od roku 1998. Město pak poskytovalo při výstavbě 50% příspěvek na komunikace a sítě a zároveň v souvislosti s výstavbou a revitalizací bytových domů v Gregorově ulici došlo k 3 změnám v regulačních plánech (Bc. Václav Filip, Ivan Svatoš 2015).



Obrázek 5 – Bytový komplex v Gregorově ulici v Písku

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)



Obrázek 6 – Regenerace budov v Gregorově ulici v Písku

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)

- **Vnější město**

Zajímavým bytovým projektem vzniklým v severovýchodní části vnějšího města revitalizací starých budov jsou 4 bytové komplexy v ulici **Za Pazdernou**. Domy byly postaveny prostřednictvím Bytového družstva Dubina s využitím státních příspěvků ve výši 320 tis. Kč na byt (*Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury*) a příspěvků města. Celkem zde bylo postaveno 49 bytových jednotek strakonickou firmou Prima zkolaudovaných v roce 2004, které si po 20 letech mohou nájemníci odkoupit (Bc. Václav Filip, BD Dubina 2015, Usnesení č. 156/04).



Obrázek 7 – Bytové komplexy v ulici Za Pazdernou v Písku

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)

Určitý problém pak představují jednotlivá **sídliště** s panelovými domy a jejich nutná revitalizace. Město sice již ve Strategickém plánu z roku 2001 uvádí, že je jeho cílem regenerovat panelová sídliště, avšak dodnes představují pro město problém jak z pohledu fyzického stavu (viz *Obrázek 8*) panelových domů, tak z hlediska struktury obyvatel. Písek mohl již dříve využít různých státních programů na financování regenerace. Lze se však domnívat, že oblastí zájmů byla území, o které se zajímali i různí investoři. Částečná revitalizace proběhla a stále probíhá až v posledních letech a to na sídlišti Jih (na jihu vnějšího města) a Portyč (na severu vnějšího města), které byly vyhodnoceny jako nejproblémovější. Na sídlišti Jih se v současnosti dokončuje regenerace v rámci II. etapy v celkových nákladech 20 mil. Kč financovaná městem a dotacemi MMR (*podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť*) ve výši 4 mil. Kč (MMR 2014). Na sídlišti Portyč pak od roku 2010 probíhá regenerace s rozpočtem 200 mil. Kč v rámci IPRM s využitím finančních prostředků z Evropského rozvojového fondu (ERDF) pro projekty problémových oblastí (*Program Jessica*). V obou sídlištích však dochází převážně k revitalizaci veřejného prostranství, jelikož se zde projevila roztržičnost vlastnictví bytových jednotek. Přesto, že existovaly dotační tituly, nebyli majitelé (tedy SVJ) schopni se dohodnout či nejevili žádný zájem (IPRM 2012). Regenerace panelových domů tak probíhá převážně jen tam, kde větší část bytů vlastní město nebo kde se dokáží vlastníci alespoň v jednom vchodu shodnout (viz *Obrázek 9*). Za špatný fyzický stav budov tedy nelze obviňovat jen vedení města. Stavební práce na zmiňovaných sídlištích pak provádí z píseckých firem např. Casta nebo Stavinvest Q (Usnesení č. 451/09).



Obrázek 8 – Sídliště Portyč v Písku
Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)



Obrázek 9 – Sídliště Portyč v Písku
Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)

Ve vnějším městě bylo také zrealizováno několik projektů DPS. Ojedinělou spoluprací lze pak pozorovat u **Seniorského domu v Čelakovského ulici** (viz *Mapa 3*; *Obrázek 10*) vzniklého v roce 2009. Zde probíhá spolupráce mezi firmou Kočí a městem, kdy tato firma přestavěla bývalé Otavské kasárny na seniorský dům se 100 bytovými jednotkami za využití úvěru (50 mil. Kč) a dotací z Evropského fondu pro regionální rozvoj (36 mil. Kč). Celkové náklady na projekt pak činily 90 mil. Kč. Právě kvůli dotacím nemohla firma Kočí dát dům do zástavy za úvěr a požádala tak město. Do splacení úvěru bude tedy nemovitost stále v majetku města a firma Kočí platí nájem a splátky úvěru. Po splacení (za 15 let od zřízení úvěru) město tuto budovu firmě odprodá za symbolickou cenu. Tento krok se město rozhodlo udělat právě z důvodu řešení otázky stárnutí obyvatelstva, avšak Seniorský dům Čelakovského není povinný přijímat pouze obyvatele s trvalým pobytem v Písku jako ostatní DPS v majetku města. Specifickou podmínkou je přednostní přijímání válečných veteránů, což vyplývá z toho, že se původně jednalo o kasárny (Tomáš Kočí; Bc. Václav Filip; JUDr. Ondřej Veselý). V těsné blízkosti se pak nachází dům pro víceetapňové bydlení v ulici **Svatoplukova** (viz *Obrázek 11*), jenž spravuje nezisková organizace Naděje. Tento dům byl rekonstruován za využití financí z městského rozpočtu (ESFCR 2006).



Obrázek 10 – Seniorský dům Písek
Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)



Obrázek 11 – Svatoplukova ulice v Písku
Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)

Od roku 1997 pak na **nábřeží 1. máje** a na **Mírovém náměstí** (viz *Mapa 3*) zajišťuje pečovatelskou službu v 51 bytech příspěvková organizace Pečovatelská služba a jesle města Písku, jejímž zřizovatelem je město (PS Písek 2012). V roce 2012 a 2013 prošla část domů na nábreží 1. máje revitalizací (viz *Obrázek 12*) v hodnotě 15,8 mil. Kč, kterou financovalo

město. Rekonstrukce pak prováděla firma Projektostav (Tisková zpráva č. 91/2012; Tisková zpráva č. 68/2013; Projektostav; MěÚ Písek 2012).

V roce 2003 byly v bytovém domě na nábreží 1. máje (viz *Mapa 3, Obrázek 13*) prostřednictvím dotačního titulu MMR vybudovány z nebytových prostor 2 malometrážní (53 m² a 54 m²) vstupní byty fungující v rámci vícestupňového bydlení. Finance byly čerpány od MMR z *podprogramu Podpora výstavby podporovaných bytů* s dotačními tituly ve výši 500 tis. Kč na chráněný byt, byt na půl cesty a vstupní byt (Šimková 2004 a kol.; Dubnová a kol. 2006; DBS 2015a).



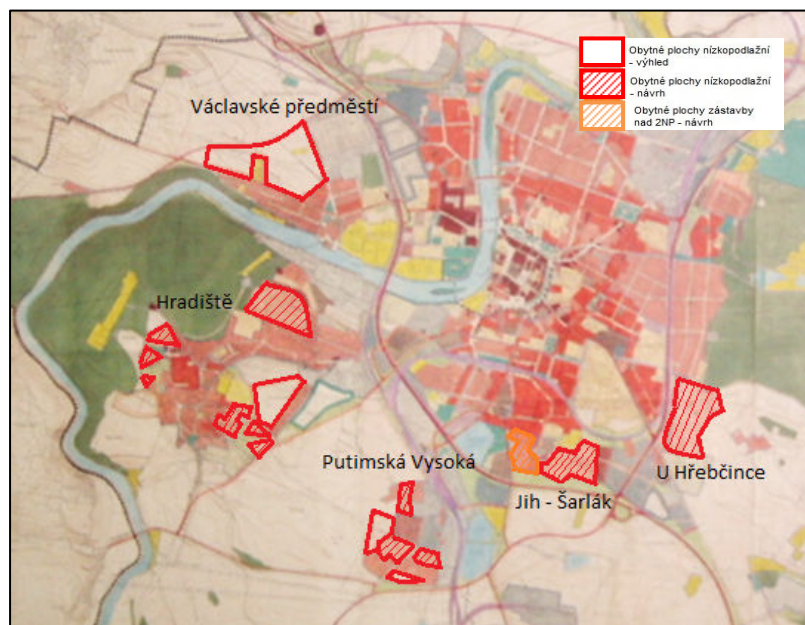
Obrázek 12 – Nábřeží 1. máje v Písku
Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)



Obrázek 13 – Nábřeží 1. máje v Písku
Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)

- **Zázemí města**

V rámci Územního plánu sídelního útvaru (ÚPNSÚ) schváleného v roce 1996 v souvislosti s cílem navýšit počet bytů město vytypovalo několik rozvojových území s novými zastavitelnými plochami zejména pro rodinné domy. Jednalo se především o lokality, které navazovaly či propojovaly původní zástavbu (viz *Mapa 5*). Na určitý tlak městských částí v katastrálním území Písku byly vymezeny stavební parcely i v Semicích, Smrkovicích a v roce 2002 byl zahrnut i Nový Dvůr (JUDr. Luboš Průša). Od roku 1996 však prošel ÚPNSÚ 17. změnami v návaznosti na potřeby výstavby bytové, průmyslové atp.



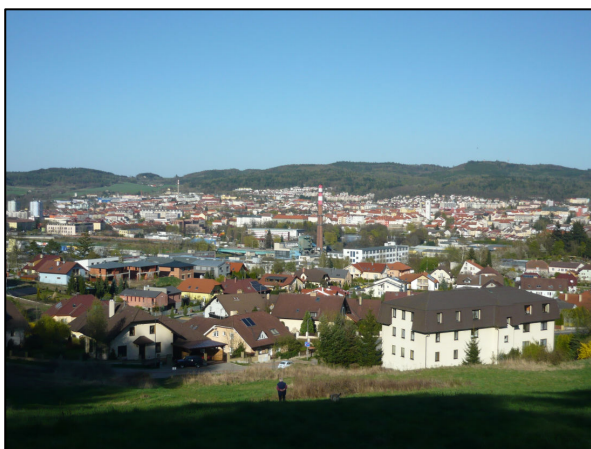
Mapa 5 – ÚPNSÚ města Písek z roku 1996 se zvýrazněním nových ploch pro bydlení
Zdroj: MěÚ Písek, vlastní zpracování

Uvedená mapa je originálem hlavního výkresu ÚPNSÚ Písku a z důvodu nižší kvality bylo nutné obytné plochy zvýraznit. V mapě jsou zakreslené i výhledové plochy, které byly významné pro další vývoj zástavby. Naopak nejsou zakresleny městské části Semice, Smrkovice, Purkratice a Nový Dvůr, které nejsou v intravilánu města a pro rozvoj bydlení nebyly významné. Důvodem je zřejmě to, že veškerá výstavba byla směřována přímo do Písku a do okrajových částí města a zároveň byla tato výstavba pobízena různými městskými příspěvky atd. V novém ÚPNSÚ by mělo dokonce dojít k vynětí některých zastavitelných ploch ve zmiňovaných územích.

Jednou z nejatraktivnějších lokalit již od 90. let je **Hradiště** (viz *Obrázek 14*). Výstavba zde byla podpořena samotným městem, které přispívalo na technickou infrastrukturu. Staví se zde hlavně rodinné domy a to buď individuálně, nebo např. prostřednictvím projektů dceřiné písecké společnosti Ivana Svatoše – Domky Hradiště. Působila zde také další místní stavební a developerská společnost Casta. Dalším investorem v této oblasti je americká společnost Denver Realstate, která zde postavila 5 bytových domů v rámci projektu Vilapark (Ivan Svatoš 2015, Vilapark 2015).

Nedaleko Hradiště jihovýchodním směrem se nachází **Putimská Vysoká** (viz *Obrázek 15*). Jedná se však o malou plochu s několika rodinnými domy a s individuální výstavbou lokalizovanou za vlakovým nádražím. Pro tuto novou lokalitu je charakteristická

špatná dostupnost, jelikož není napojená na městskou hromadnou dopravu a obyvatelé jsou tak odkázáni na automobil.



Obrázek 14 – Lokalita Hradiště v Písku

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)



Obrázek 15 – Lokalita Putimská Vysoká v Písku

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)

Specifickou a významnou lokalitou formovanou nejen soukromými developerskými projekty je **Svatý Václav** (viz *Obrázek 16 a 17*) v rezidenční čtvrti Václavské předměstí. Stavební družstvo Svatý Václav na okraji této lokality v roce 2003 postavilo 76 bytů v hodnotě 90 mil. Kč se státním příspěvkem 400 tis. Kč na každý byt (*Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury*), zvýhodněným úvěrem 40 mil. Kč (*Program modernizace bytového fondu*), podílem družstevníků a s příspěvkem města. Stavební práce pak prováděla strakonická firma Prima. Na realizaci se také podílela písecká realitní a developerská firma Reality Grégr a to jako partner při výstavbě a správě bytů. Tyto byty měly být určeny zejména mladým lidem a členové družstva si je mohou po roce 2021 odkoupit za 300 tis. Kč (JUDr. Luboš Průša; Bc. Václav Filip; Reality Grégr 2015; Český rozhlas 2003). Jednalo se tak o I. etapu výstavby v této lokalitě s tím, že další etapy (II. – IV.) převzala firma Lesostavby Třeboň. Zpočátku mezi městem a firmou panovaly určité spory, jelikož původně měla výstavba pokračovat pod záštitou VILADOMY Písek (České firmy 2007). Město nakonec odprodalo této developerské firmě pozemky za sníženou cenu s podmínkou, že musí být postaveno 75 % rodinných a bytových domů a některé z nich město odkoupí. Podle slov Bc. Václava Filipa však není jisté, zda tuto podmínku dokáže firma splnit. Při odprodeji bytů a stavebních parcel v této lokalitě vystupuje také již zmiňovaná firma Reality Grégr (Reality Grégr 2015).



Obrázek 16 – Lokalita Svatý Václav v Písku

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)



Obrázek 17 – Lokalita Svatý Václav v Písku

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)

Příspěvky na výstavbu komunikací a sítí město poskytovalo u projektu **U Hřebčince** (JUDr. Luboš Průša, viz *Obrázek 18 a 19*). Investorem byla realitní a developerská firma Reality Grégr. Mezi roky 2007 – 2009 tak zde postavila stavební firma Prima Strakonice 3 bytové domy se 109 byty a 3 viladomy s 25 bytovými jednotkami. Dále se staví rodinné domy na 17 připravených parcelách. V plánu je však celkem 150 bytů, 7 viladomů a 18 parcel pro samostatné rodinné domy (Reality Grégr 2015).



Obrázek 18 – Lokalita U Hřebčince

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)



Obrázek 19 – Lokalita U Hřebčince v Písku

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)

Zcela nevyužitá plánovaná území pro výstavbu je pak sídliště **Jih – Šarlák**, které by propojovalo proluku mezi dvěma zastavěnými plochami v jižní části Písku. Pokud tedy porovnáme ÚPNSÚ z roku 1996 s dnešním stavem, existuje stále mnoho ploch pro obytnou zástavbu. Přesto dle informací Ing. arch. Radka Bočka se město rozhodlo v novém ÚPNSÚ

vymezit další plochy pro bytovou zástavbu jak nízkopodlažní, tak nad 2 nadzemní podlaží v oblasti za vlakovým nádražím na jihozápadě Písku. Důvodem pro vymezením těchto nových ploch je zastavění proluky mezi Hradištěm a Putimskou Vysokou a také snížení ceny pozemků na 1 000 – 1 200 Kč/m². Právě na zmiňovaném Hradišti se ceny pohybovaly i mezi 2 500 - 3 000 Kč/m², což je srovnatelné s cenami v mnohem větších a atraktivnějších městech. Pozemky jsou tak v některých lokalitách cenově nedostupné, což zamezuje dalšímu rozvoji. Celkově může vzniknout 300 bytových jednotek pro přibližně 1 000 obyvatel. V případě, že by došlo k většímu populačnímu nárůstu obyvatel, uvažuje se o rozšíření dalších ploch na severu města.

5. Transformace měst

5.1. Sociálně prostorová struktura města

V období socialismu neexistovaly významné rozdíly mezi příjmy či kvalitou bydlení obyvatel. V transformačním období však začalo docházet k dynamickým změnám společnosti, které se projevily v sociálním a ekonomickém postavení obyvatel (Macešková, Ouředníček, Temelová 2009). Začala se tedy projevovat sociální diferenciacce nebo také stratifikace či sociální nerovnost, která bývá předmětem studia zejména v sociologii a označuje ekonomické členění společnosti na základě dělby práce. Jinými slovy se jedná o různé sociální struktury, které jsou hierarchicky rozlišovány do vrstev mající různé výhody či nevýhody dle jejich majetku či vzdělání apod. (Temelová, Ouředníček 2007).

Prostorová struktura města se dle Sýkory (2001a, 2001b) skládá z fyzického a sociálního prostředí, které je vzájemně provázané a proměňuje se v čase. Fyzické prostředí představuje zástavbu a přírodní prostředí. Sociální prostředí je tvořeno lidmi a to domácnostmi, jednotlivci, firmami, institucemi a jejich aktivitami (bydlení, služby, apod.) představujícími funkční složku. Pokud tedy sledujeme jejich jednotlivé charakteristiky, analyzujeme sociální prostorovou strukturu města a to nejčastěji s pomocí údajů o trvale bydlícím obyvatelstvu. Analýza by však pro úplnost měla zahrnovat i údaje o přechodně a nelegálně žijícím obyvatelstvu na daném území. Ke změnám v prostorové struktuře dochází pozvolna, avšak společenská transformace v post-socialistických zemích spustila její dynamickou proměnu (Sýkora 2001b). Ke sledování těchto proměn lze využít dvou základních analýz (Sýkora 2001a):

- **Porovnání prostorových vzorců** ve dvou či více časových obdobích (např. využití dat ze sčítání lidu za základní sídelní jednotky k porovnání prostorové proměny obyvatel dle vzdělání)
- **Určení významného procesu** při proměně prostorové struktury (např. komercializace, gentrifikace, suburbanizace apod.)

K zachycení sociálně prostorové (rezidenční) diferenciaci se pak využívá jedinečných sociálních charakteristik jednotlivých území či statistických dat, které dle Sýkory (2001a) zahrnují:

- **Demografické údaje** (věk, počet dětí, apod.)
- **Socioekonomické charakteristiky** (stupeň vzdělání, kvalita bydlení, druh zaměstnání, apod.)
- **Etnický status** (národnost, etnikum, náboženství)

Regionální diferenciaci lze poté chápat jako výsledek působení sociální diferenciaci a umístění sociální skupiny v geografickém prostoru, čímž vzniká sociálně prostorová diferenciaci. Jedná se tedy o nerovnoměrné rozmístění určitých skupin obyvatel (dle věku, příjmu, profese apod.) v určitém území. **Residenční diferenciaci** je pak mnohými geograpy označována za synonymum sociálně prostorové diferenciaci, ale charakterizuje se dle trvalého bydliště obyvatel (Temelová, Ouředníček 2007). Bydlení je základní lidskou potřebou důležitou k rozvoji životní úrovně (Erbanová 2010). Své bydlení si lidé vybírají zejména na základě svých finančních možností, sociálních vazeb, životního stylu, věku či národnosti. Tyto výběrové předpoklady jim totiž v dané lokalitě umožňují lepší společnou komunikaci a organizaci zájmů obyvatel. Díky sdíleným hodnotám je zde i menší předpoklad vzniku sociálních konfliktů. Bydlení by tedy mělo odrážet sociální a ekonomický status obyvatel. Trh s nemovitostmi se ale značí určitou setrvačností, což znamená, že bydlení (cena, lokalizace a kvalita) nemusí vždy odpovídat aktuálnímu socioekonomickému statusu bydlících. Příjem obyvatel a kvalita jeho bydlení se však časem vyrovnávají. Rozdíly v sociálních charakteristikách tak formují různá bydliště a ve městech vzniká spleť diferencovaných residenčních čtvrtí. Některá sídla jsou pak svým charakterem unikátní a žádaná a některá můžeme považovat za naprosto obyčejná. Hovoříme tak o residenční diferenciaci, která je výsledkem rozdílů mezi lidmi, jejich schopnostmi zajistit si bydlení a jejich preferencemi. Zároveň se jedná o jev, který je svým způsobem přirozený a funkční (Sýkora 2007b, 2010; Macešková, Ouředníček, Temelová 2009).

5.2. Residenční segregace a sociálně vyloučené lokality

Residenční segregace vyjadřuje prostorově nerovnoměrné rozmístění obyvatel, kdy dochází k jejich prostorovému oddělení nebo k procesu oddělování určitých skupin. Některé čtvrti nebo části města poté mají nadprůměrné zastoupení určité skupiny (dle etnických, socioekonomických a dalších charakteristik) obyvatel oproti celému městu či regionu apod.

Segregace má však i normativní charakter a označuje společenský problém vázaný na územní koncentraci. Může také existovat segregace mezi jádrem města a jeho zázemím, mezi čtvrtěmi uvnitř města nebo mezi jednotlivými bloky a dokonce i domy. Je také nutné rozlišovat, zda se jedná o segregaci či o separaci. Separace obyvatel se totiž vyznačuje dobrovolností, kdy se některé skupiny obyvatel samy dobrovolně vyčleňují a to podle svých preferencí. Příkladem takovýchto lokalit jsou např. gated communities nebo kondominia (Sýkora, Temelová 2005; Temelová, Ouředníček 2007).

Příčinami vzniku residenční segregace se zabírá vícero teorií, avšak v této práci je upřednostňován institucionální přístup, který se zaměřuje na význam institucí ovlivňujících bytovou situaci obyvatel a majících svůj podíl v residenční segregaci. Residenční segregace totiž závisí na nabídce bydlení v jednotlivých lokalitách. Důležitou roli tedy zastává např. regulační a právní systém či nástroje územního plánování, které určují, jak a pro jaké účely bude území využíváno. Zároveň je v této oblasti důležitá bytová politika, která často závisí na postojích a krocích tzv. Pahlových (1975) manažerů v oblasti sociálního bydlení, stavebního spoření či u hypoték a přerozdělování obecních bytů (Sýkora, Temelová 2005). Tento systém je však nedokonalý a podporuje spíše obyvatele s vyššími příjmy. Příjmově slabší obyvatelé mají tedy omezenější přístup ke kvalitnímu bydlení a musejí žít v lokalitách, o které nemají jiní zájem nebo byly pro ně určené. Do tohoto procesu také vstupují různé předsudky a stereotypy, které ovlivňují reprezentaci mající moc rozhodovat. Důležitou roli v residenční segregaci zastává také stát a jeho redistribuční funkce (příspěvky na bydlení, sociální dávky, minimální mzda, podpora v nezaměstnanosti a další), která by měla sloužit k ochraně obyvatel ohroženým sociálním vyloučením či segregací. Štědrost sociálního státu však může zapříčinit narůstající míru závislosti jeho obyvatel a prohlubování chudoby. Celý tento systém tedy může segregaci předcházet, zmírňovat její důsledky, ale také ji vytvářet (Sýkora 2010).

K hodnocení segregace je vhodné využít kombinaci vícero postupů, které jsou potřebné k určení míry segregace, k její společenské závažnosti, ale také slouží k odhalení příčin jejího vzniku. Sýkora a Temelová (2005) tak uvádějí několik způsobů, jak lze popsat sociálně prostorovou strukturu města a jak vyhodnocovat stupeň segregace. První možností je využít etnografické studie a zanalyzovat sociální prostředí dané části v souvislosti s územím celého města či regionu založené na kvalitativním výzkumu (rozhovory, pozorování, dotazníky apod.). Další způsob měření míry segregace je založen na kvantitativních statistických datech z censů a dalších statistik (migračních, sociálních apod.). K zachycení nerovnoměrností se také využívá dvou základních ukazatelů a to indexu odlišnosti a indexu segregace, popř. indexu izolace a interakce.

Extrémní formou residenční segregace jsou pak **sociálně vyloučené lokality** neboli ghetta, která se vyznačují koncentrací chudoby a dalších znevýhodnění jako je např. nezaměstnanost či nízká úroveň vzdělání. Přesto je však nutné pro vytvoření konkrétních opatření na řešení problému analyzovat přesnou situaci v kontextu místa výskytu a nesnažit se vždy uplatňovat plošné názory, teorie či praktiky (Růžička 2012). Takovéto lokality lze dále jasně charakterizovat zejména nedobrovolným prostorovým oddělením od většinové populace (Sýkora, Temelová 2005). České sociálně vyloučené lokality se dle Růžičky (2012) vyznačují takto:

- V Čechách jsou v polovině případů tyto lokality tvořeny jedním domem, pouze 20 % z nich jsou čtvrti nebo části obce. Zároveň v nich v průměru žije přibližně 260 obyvatel.
- Etnickou a sociální homogenitou, kdy zhruba jedna třetina lokalit je zcela homogenní, a zbylé jsou z 80 % tvořeny Romy.
- Míra nezaměstnanosti je až překvapivě vysoká a to až 90 – 100 %, což i kriticky poukazuje na sociální systém a politiku zaměstnanosti.
- Lze je také charakterizovat vyšším rizikem nebezpečí, které vzniká i při různých nepokojích mezi majoritní společností a nepřizpůsobivými obyvateli.
- Zodpovědnost za jednotlivé lokality stát spíše přenáší na místní samosprávy a organizace, které si zpravidla uvědomují potřebu řešení segregace obyvatel.

5.3. Transformace města Písek

Pro hodnocení změn v sociálně prostorové struktuře bylo tedy využito časového porovnání s využitím základních demografických (věk) a socioekonomických (vzdělání) charakteristik rezidentů v základních sídelních jednotkách (ZSJ) v Písku z jednotlivých sčítání v roce 1991, 2001 a 2011 (ČSÚ 1991b, 2001c, 2011c). *Mapy 6 - 8* pak zobrazují index stárí a *Mapy 9 - 11* zobrazují podíl vysokoškolských obyvatel v jednotlivých sčítáních. Index stárí vyjadřuje počet obyvatel ve věku 65 a více na 100 dětí ve věku 0 – 14. Pokud tedy tento index přesahuje hodnotu 100, znamená to, že nad dětskou složkou převažují osoby starší 65 let. Podíl vysokoškoláků je pak vztažen k osobám starším 15 let. Důležitou součástí hodnocení je také určit hlavní procesy, které danou změnu vyvolaly. Z map byly navíc vyčleněny ZSJ, které měly méně jak 50 obyvatel, aby nedocházelo ke zkreslení hodnot. ZSJ Hradiště bylo v roce 2001 rozděleno na ZSJ V Oudolí a na Hradišťský vrch. Jelikož je Hradišťský vrch tvořen

lesem a má nízký počet obyvatel, byl z map vyřazen. ZSJ V Oudolí byla pak v roce 1991 přiřazena stejná hodnota jako ZSJ Hradiště. Všechny tyto charakteristiky jsou pak v následujících podkapitolách provázány s bytovou politikou Písku.

5.3.1. Rezidenční diferenciacie

Kromě proměn fyzické prostorové struktury města v residenční oblasti, došlo i k proměnám struktury sociální. Po roce 1989 se byty privatizovaly, přidělovaly dle různých pravidel a také část bytového fondu byla restituována. Většina developerských projektů, ať už novostaveb či rekonstrukcí, byla zaměřena především na mladé obyvatele, s vyšším vzděláním a s vyššími příjmy. Mnoho projektů však také vznikalo k zajištění pečovatelských služeb (viz *podkap. 4.3*). To vše mohlo tedy ovlivňovat odlišné rozmístění obyvatel.

Z map indexu stáří (viz *Mapy 6 – 8*) je na první pohled patrné, že populace postupně celkově stárла i přes snahu města přilákat bytovou politikou a např. pracovními příležitostmi v průmyslové zóně mladé obyvatele (Strategický plán 2001). Stárnutí obyvatel probíhá i v celé ČR a dalších zemích, avšak v Písku je tento ukazatel vyšší než v celé ČR a v Jihočeském kraji (110) v roce 2011 (ČSÚ 2011d). Písek má zároveň rozsáhlou sociální bytovou politiku a od roku 1991 zde vzniklo mnoho bytů především s pečovatelskou službou.

Dalším ukazatelem zobrazujícím residenční diferenciaci je podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním vztaženým k obyvatelům starších 15 let. Z *Map 9 - 11* je patrné, že podíl postupně narůstá a zvyšuje se vzdělanost obyvatel. V Jihočeském kraji byl podíl vysokoškoláků v roce 2011 mezi 10 – 11 %, tudíž je Písek v tomto ohledu nadprůměrný (ČSÚ 2011e). V roce 1991 bylo tedy nejvíce vysokoškoláků přímo ve městě a naopak okrajové části měly nízký počet obyvatel a bydleli zde lidé s nižším vzděláním.

Nejvýraznější proměny pak proběhly mezi roky 2001 až 2011, kdy vznikaly i nové lokality a docházelo k zintenzivnění jak hodnot indexu stáří, tak podílu vysokoškoláků ve vybraných lokalitách. Nelze však říci, že by spolu vždy souvisel věk a vzdělání, protože některé ZSJ s nejstarším obyvatelstvem mají vysoký podíl osob s vysokoškolským vzděláním a naopak. Proto je nutné se detailněji zaměřit se na některé lokality, určit procesy, které provázely jejich proměnu a pokusit se nalézt souvislosti s bytovou politikou města.

- **Historické centrum a vnitřní město**

Historické centrum se nachází v **ZSJ Písek – střed**, kde docházelo k postupnému úbytku obyvatelstva (ze 864 v roce 1991 na 626 v roce 2011) vlivem komercializace a to především mezi roky 1991 a 2001. Pokud se však podíváme na index stáří v ZSJ Písek - střed, který měl původně hodnotu 68 a v roce 2001 pak 82, tak zjistíme, že obyvatelstvo nejdříve postupně stárlo a po roce 2001 začalo naopak docházet k omlazení populace (v roce 2011 index stáří 61). Tento fakt mohly ovlivnit restituční, které probíhaly v roce 1992 – 1993 nejčastěji právě v centru, kdy restituční byli často osoby staršího věku. Později však bydlení v centru začali vyhledávat stále mladší lidé. Změny v této ZSJ lze pozorovat také ve vzdělání, kdy postupně narůstá podíl vysokoškolsky vzdělaných lidí a to z 9 % až na 20 % v roce 2011, což je jedna z nejvyšších hodnot ve městě. V historickém centru totiž zároveň s revitalizací a komercializací také probíhá proces gentrifikace.

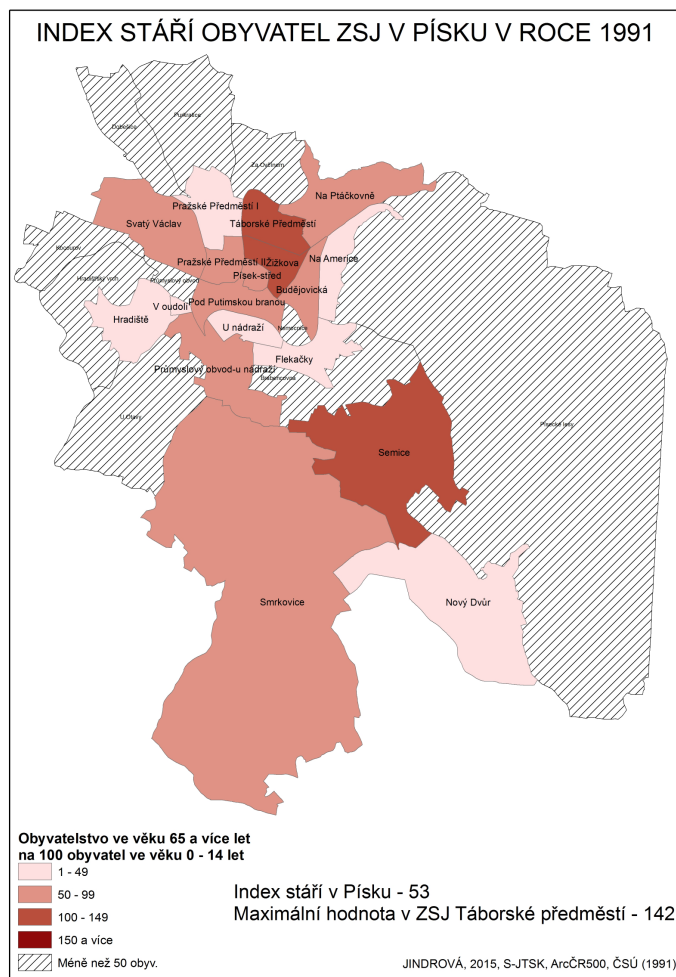
Jednou z největších investic do bydlení v centru byla revitalizace nábřeží, kterou financovalo město spolu se státními příspěvky. Byty se však nestavěly pouze pro soukromé bydlení, ale i pro sociální. Nábřeží se nachází v **ZSJ Pražské předměstí II**, kde počet obyvatel vzrostl za 20 let z původních 394 obyvatel na 934. Současně s tím se ale znatelně zvýšil věk obyvatel a index stáří dnes dosahuje hodnoty 171 (v roce 1991 to bylo 63). Podíl vysokoškoláků nejvíce vzrostl v letech 1991 – 2001 a to ze 7 % na 14 %. Poté však došlo k mírnému snížení na 12 %. Ukazatele tak jasně zobrazují vliv bytové politiky, kdy došlo k výstavbě nových bytů (vznikaly zde i další projekty výstavby financované soukromými investory), zvýšil se počet obyvatel a procento vysokoškoláků. Zároveň byty v rámci revitalizace nábřeží v dalších etapách po roce 2000 slouží i pro sociální bydlení a to zejména jako DPS s tím, že mimo samotné nábřeží došlo později ve spolupráci města a soukromé firmy k výstavbě Seniorského domu v Čelakovského ulici, čímž se ještě více zvýšil index stáří.

Ve vnitřním městě v **ZSJ Pod Putimskou branou** je o něco menší procentuální zastoupení vysokoškoláků, jelikož se již nejedná o tak atraktivní oblast. Přesto zde došlo k několika zajímavým regeneracím v blízkosti historického centra, podporovaných městem a to např. v Gregorově ulici. V této ZSJ bydlí tedy z původních 8 % v roce 1991 již 17 % vysokoškoláků v roce 2011 a dá se předpokládat, že se koncentrují právě ve zmiňovaných ulicích. Index stáří však už nedosahuje tak přívítivých hodnot a zvýšil se na 157. Ještě v letech 1991 – 2001 zde došlo k omlazení (index stáří 49), později však obyvatelstvo významně zestárlo. Nejvíce revitalizací totiž probíhalo kolem roku 1998 – 2001, což by

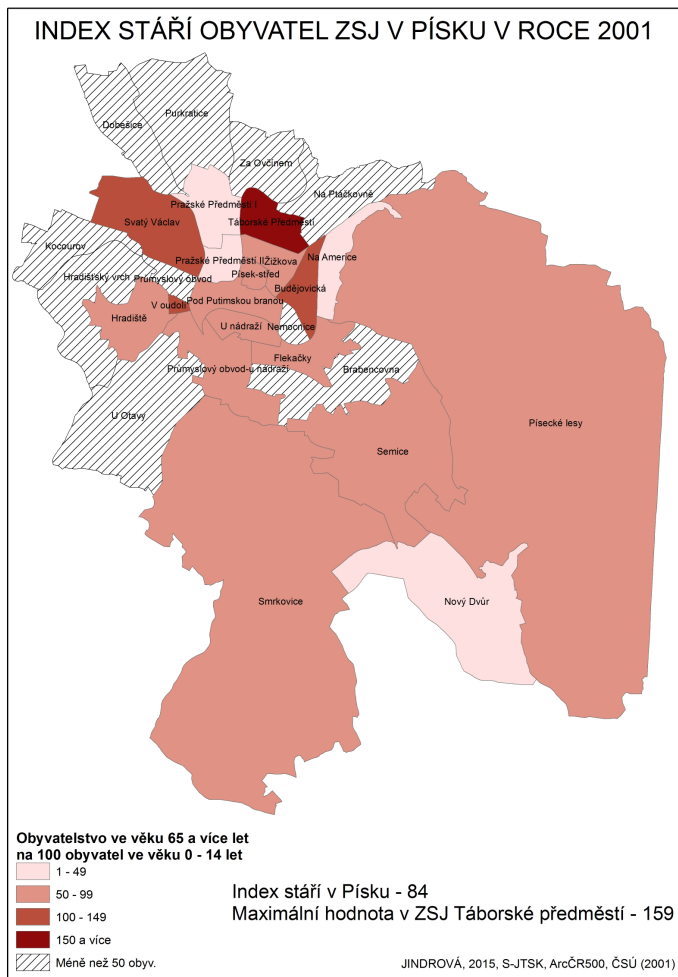
mohlo vysvětlovat snížení indexu stáří vlivem nastěhování mladších rodin. Jak bylo ale popsáno v předchozích podkapitolách, tak zejména od roku 2000 dochází k postupnému přestěhování právě mladých rodin na okraje města, což naopak znamená nárůst počtu osob s vyšším věkem v centru (kromě historického centra). Počet obyvatel se zde zároveň postupně snižoval z 2 352 v roce 1991 na 2 090 v roce 2011.

- **Vnější město**

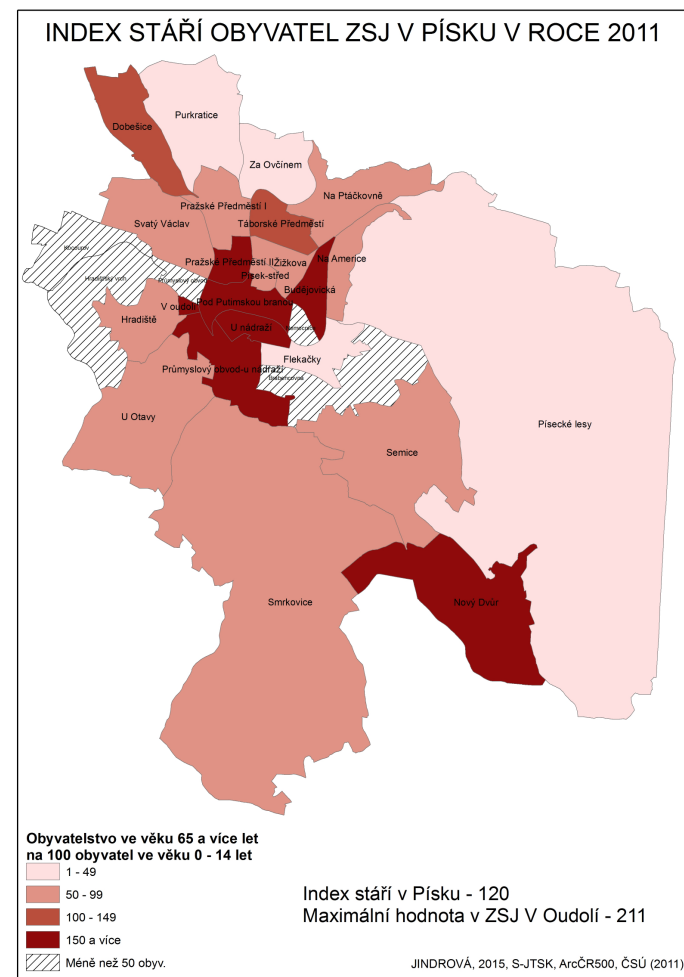
Specifickou lokalitou je **Táborské předměstí**. Tato ZSJ zahrnuje několik již zmiňovaných lokalit a to Za Pazdernou, nábřeží 1. máje a Jiráskovo nábřeží. Celé území se dlouhodobě vyznačuje vysokým indexem stáří, jehož hodnota byla nejvyšší v roce 2001 (159). Podíl vysokoškoláků se však překvapivě zvyšuje z původních 8 % na 18 %. Počet obyvatel se zde oproti roku 1991 nepatrně snížil ze 4 221 na 4 175 (ČSÚ 1991, 2001, 2011). Vyvíjí se tedy podobně jako výše zmiňovaná lokalita v širším centru města. Důvodů je patrně několik. Táborské předměstí sousedí s bývalou průmyslovou zónou (ZSJ Na Ptáčkovně) se starší výstavbou činžovních domů, kde však již v roce 1998 vznikl nový dům s 60 bytovými jednotkami. Později byly revitalizovány další bytové domy s finančním příspěvkem města, což by mohlo částečně vysvětlovat vyšší procentuální nárůst vysokoškoláků. Je nutné také dodat, že je zde množství řadových rodinných domků v klidném prostředí postavených již před rokem 1989 v blízkosti centra, čímž se stává lokalita atraktivnější. JUDr. Luboš Průša tuto lokalitu označil v rozhovoru jako jednu z nejprestižnějších a to také díky tomu, že se zde ve vnitroblocích nachází množství poměrně velkých zahrad. Na druhou stranu v blízkosti řeky na nábřeží 1. máje a Jiráskovo nábřeží je koncentrována převážná část městských bytů určených pro sociální bydlení, zejména pak DPS (viz *Mapa 3*), což vysvětluje vysoký počet osob starších 65 let. Jistý problém pak stále představují činžovní domy na jižní hranici ZSJ v Kollárově ulici, která je v blízkosti sídliště Portyč v ZSJ Pražské předměstí I. Dle Ing. Pavla Kříže zde bydlí sociálně nepřizpůsobivé obyvatelstvo, domy chátrají a stávají se neprodejnými. Řada bytů je stále ve vlastnictví města (Ing. Zdeňka Šartnerová). Dle dat ČSÚ se za poslední 3 sčítání v této ZSJ koncentruje po zmiňovaném Pražském předměstí I nejvíce osob bez vzdělání či se základním vzděláním. V současné době je podíl osob s tímto vzděláním vyrovnaný podílu vysokoškoláků a situace se zlepšuje, v roce 1991 však představoval 28 % ze všech osob starších 15 let v dané ZSJ.



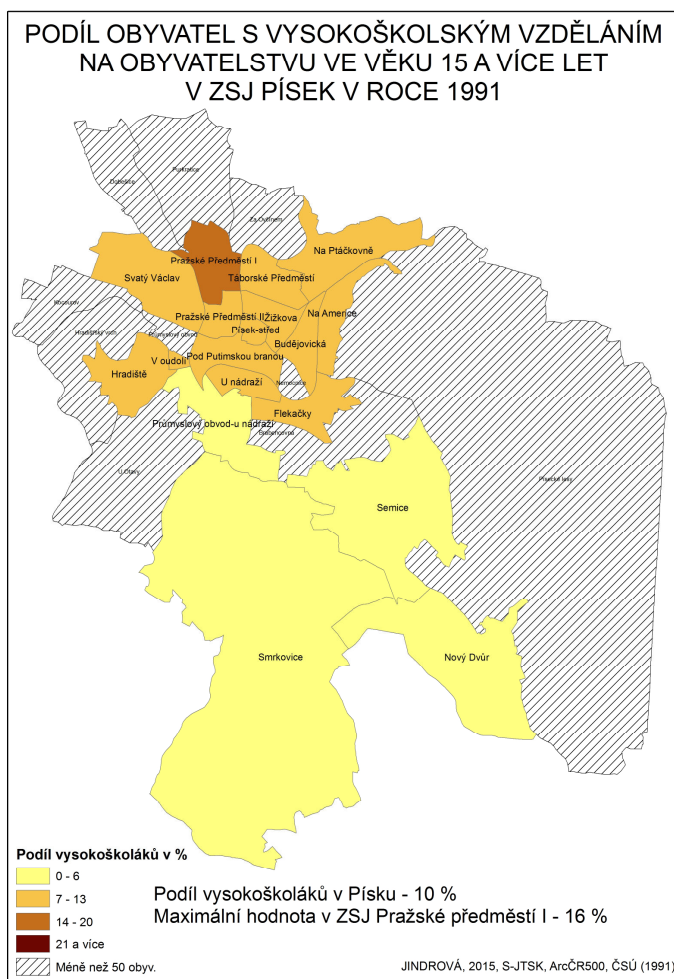
Mapa 6



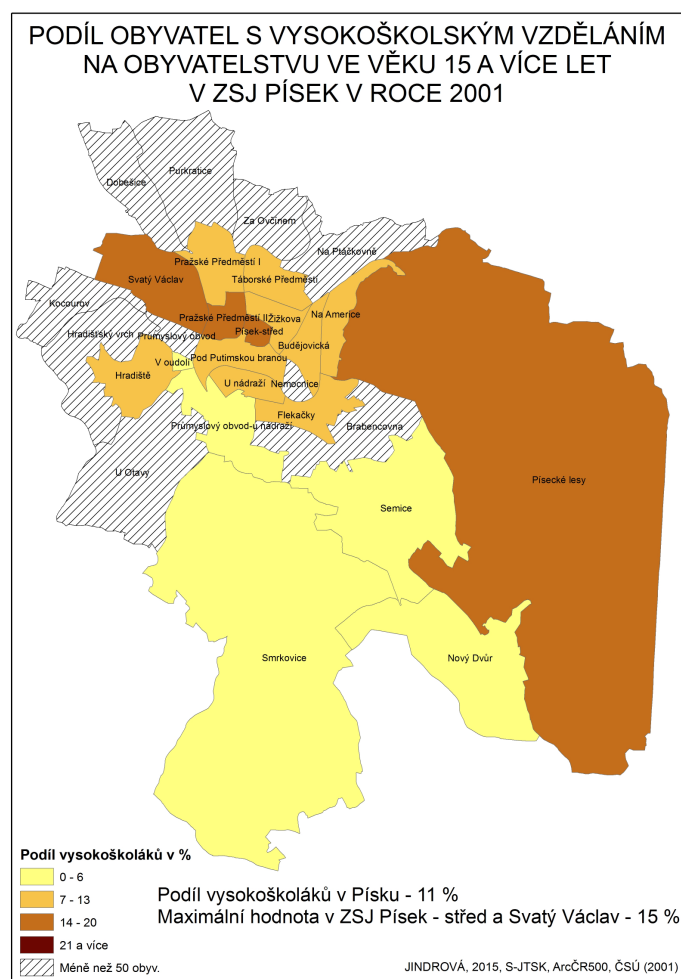
Mapa 7



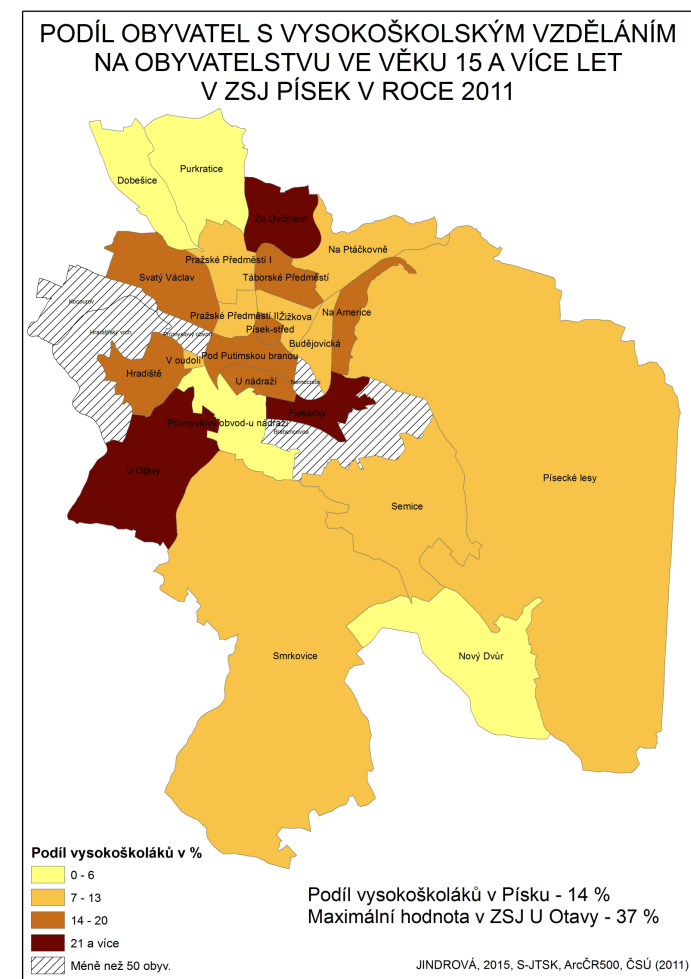
Mapa 8



Mapa 9



Mapa 10



Mapa 11

Nejstaršími sídlišti dle věku jsou sídliště Jih a U Kapličky, které se nacházejí v **ZSJ U Nádraží a Budějovická** (index stáří až 208). Naopak u zbylých dvou sídlišť Portyč a Logry v **ZSJ Pražské předměstí I** a **Na Americe** obyvatelstvo v takové míře nezestárla, jelikož byly ovlivněny jinými procesy. Sídlíště Jih původně patřilo mezi nejmladší sídliště v Písku. Mladé obyvatelstvo se však postupně přestěhovalo do jiných částí města. Na sídlišti Jih se tak město snažilo prostřednictvím revitalizace zlepšit věkovou strukturu obyvatel, což se ale zatím nepodařilo (JUDr. Luboš Průša). Revitalizace stále probíhá a změny se mohou projevit v dalším sčítání, avšak zatím se revitalizuje převážně veřejné prostranství. Největší podíl vysokoškoláků (18 %) je pak na již zmiňovaném sídlišti Logry. V ZSJ U Nádraží, kde se nachází sídlíště Jih i starší vilová čtvrť, je 14% podíl vysokoškoláků. Stejné charakteristiky můžeme pozorovat i u sídliště U Kapličky (ZSJ Budějovická) s o něco nižším podílem vysokoškoláků (12 %). Sídlíště Portyč (ZSJ Pražské předměstí I) má podíl stejný, avšak liší se tím, že v ostatních sídlištích podíl postupně narůstal, zde naopak klesal (ze 16 % v roce 1991 na 12 % v roce 2011). Po období restitucí (1992 – 1993) a v souvislosti s komercializací a gentifikací byly původní obyvatelé postupně vytlačováni právě na toto sídlíště, jelikož zde město vlastní nejvíce bytů. Často se jednalo o obyvatele s nižším sociálním statutem. Sídlíště bývá také označováno za nejproblémovější lokalitu v Písku (*více podkap. 5.3.2*).

- **Zázemí města**

Důležitou suburbánní residenční lokalitou, která se výrazně rozšířila po roce 1989 je Hradiště. V roce 1991 to byla menší městská část s původní venkovskou zástavbou a panelovými domy tvořená **ZSJ Hradiště** s 1 859. Později byla rozdělena ještě na ZSJ Hradišťský vrch, který je tvořen lesem a **V Oudolí**, kde se nachází rodinné domky postavené ještě před rokem 1989. Celkem tak do roku 2011 přibýlo v tomto území 250 obyvatel. ZSJ Hradiště měla ve všech sčítáních vysoký podíl vysokoškoláků (12 – 16 %) a i když i zde obyvatelstvo mírně stárne, stále převažuje dětská složka. Toto území je totiž z jedné části tvořeno panelovými a venkovskými domy a z druhé novými rodinnými domy, které zde vznikaly od 90. let. Zároveň se jedná o atraktivní území, v jehož jedné části se staví luxusní rodinné vily. V *podkap. 4.3.4* bylo zmiňováno, že byla a je tato lokalita jednou z nejatraktivnější pro bydlení, což bylo podpořeno městem již v roce 1996 prostřednictvím rozšíření nových zastavitelných ploch pro rodinné domky. Další podpora města v podobě různých příspěvků na sítě, výstavbu komunikací atp. podpořila další rozvoj a ovlivnila strukturu obyvatel. Odlišně se vyvíjela druhá ZSJ V Oudolí. Zde se nachází totiž převážně

starší zástavba rodinných domů se starším obyvatelstvem s nižším podílem vysokoškoláků. Index stáří zde byl v roce 2011 vůbec nejvyšší (211) a počet obyvatel zde naopak klesá. Projevil se zde tak odlišný vývoj dvou sousedících území. V obou územích jsou rodinné domy, avšak v ZSJ Hradiště byla městem podporovaná plocha pro novou výstavbu. Tato podpora měla ale i své stinné stránky, kdy se cena pozemků vyšplhala až na 2 500 - 3 000 Kč/m².

Nově vzniklou lokalitou je Putimská Vysoká, ve které byla nová výstavba směřována zejména do **ZSJ U Otavy**. Počet obyvatel se zde zvýšil z 26 v roce 1991 na 107 v roce 2011. Stěhují se sem mladší obyvatelé s vysokoškolským vzděláním, jejichž podíl byl v roce 2011 nejvyšší z celého města a to 37 %. Představuje však malé území, kde se residenční rozvoj nepovedl. Lokalita totiž patřila mezi původní území z roku 1996 (viz *Mapa 5*), kde byly naplánované nové plochy pro zástavbu. Oblast je špatně dostupná, není zde napojení na MHD a současně i stav komunikací je nedostatečný.

Další lokalitou je Svatý Václav, kde byla městem podporována nová výstavba bytových komplexů a rodinných domů. Obecně lze říci, že zde bydlí stále vyšší podíl vysokoškoláků a od roku 2001 zde žije čím dál tím mladší obyvatelstvo. Jedná se o **ZSJ Svatý Václav**, kde se zvýšil podíl osob s vysokoškolským vzděláním z 12 % na 19 %, avšak mezi roky 1991 – 2001 populace stárla a převažovalo zde nad dětskou složkou obyvatelstvo starší 65 let. Václavské předměstí totiž není pouze místem s novými domy, ale nachází se zde i řada starších bytových domů, u kterých postupně probíhá revitalizace. Přelom tedy nastal po roce 2003, kdy byla zahájena nová výstavba. I tato lokalita, jako předešlé, byla zahrnuta v ÚPNSÚ z roku 1996 jako plocha zastavitelná a počet obyvatel se zde zvýšil z 1 064 v roce 1991 na 1 330 v roce 2011.

Nemladší residenční oblastí, která se výrazně proměnila, je lokalita U Hřebčince. Nachází se v blízkosti sídliště Za Kapličkou a Píseckého lesu, na původně nezastavěném území. Jak již bylo zmiňováno, byl zde v roce 2007 uskutečněn projekt bytových a rodinných domů a to v **ZSJ Flekačky**, kde se nachází ještě několik rodinných domků mimo tento projekt. Z původních 110 obyvatel, zde k roku 2011 žije 384 lidí. Z *Map 6 - 11* je také patrné, že obyvatelstvo postupně mládne a zvyšuje se počet osob s vysokoškolským vzděláním. Počet vysokoškoláků je v této oblasti jeden z nejvyšších a to 21 %. Index stáří pak oproti roku 2001 klesl z 82 na 22, což znamená, že zde žije vůbec nejmladší obyvatelstvo z celého Písku. Radka Matošková z Reality Grégr, která měla na starosti prodej bytů v této lokalitě, uvedla, že se k Hřebčinci stěhovaly nejen rodiny s dětmi, ale i mladí jednotlivci. Tyto byty si kupují i lidé mimo Písek, zejména pak z Prahy. Značná část bytů tak byla kupována jako investice

a dále pronajímána. S touto lokalitou se počítalo již v ÚPNSÚ v roce 1996 v návaznosti na řadové domy vznikající od 80. let v ZSJ Na Americe a dále na sídlišti Logry, kde se navíc nachází několik panelových domů. Počet obyvatel se zde mírně snížil, podíl vysokoškoláků je zde ale poměrně vysoký (18 % v roce 2011). Obyvatelstvo však postupně stárne (index stárí z 16 na 82 v roce 2011). Ze všech sídlišť ale vykazuje nejlepší hodnoty. Mimo některých malých projektů výstavby se zde už v podstatě nic nového nestaví a domky často obývají původní obyvatelé, kteří zde stavěli již v 80. – 90. letech.

Velkou proměnu lze pozorovat u **ZSJ Za Ovčínem**, kde se nejen zvýšil počet obyvatel, ale současně vykazuje pozitivní hodnoty z hlediska stárí obyvatel a podílu vysokoškoláků. To bylo však ovlivněno tím, že na okraji ZSJ byly nově postaveny 2 bytové domy developerskou firmou. Zbytek území je pak nezastavěn a nachází se zde pouze pole a louky.

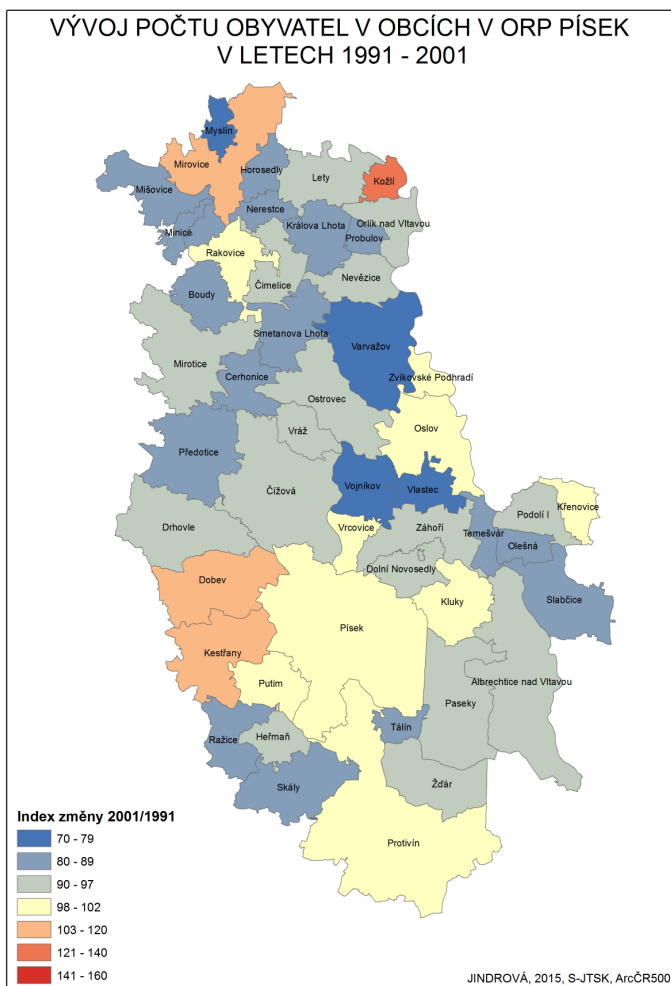
Obyvatelstvo také zestárlo v **ZSJ Nový Dvůr** a **Dobešice** a to nejvíce mezi roky 2001 a 2011. Nový Dvůr je vzdálená městská část, která se nerozvíjí a její rozvoj ani město nepodporovalo, jelikož chtělo rozšiřovat zástavbu v návaznosti na intravilán města. Zároveň zde klesl i počet obyvatel. V Dobešicích se pak nachází průmyslová zóna a počet obyvatel zde navýšila zejména ubytovna, která dlouhodobě ubytovává převážně zaměstnance průmyslové zóny (Ubytovna Písek 2008).

Změny v rezidenční diferenciaci tedy nejvíce ovlivnily procesy revitalizace a to jak rekonstrukce bytového fondu, tak nová výstavba. Nová výstavba vznikala zejména na okraji města developerskými a stavebními společnostmi za podpory města v návaznosti na intravilán (výjimka viz *Putimská Vysoká*). Město tak řešilo bytovou otázku spojenou s nárůstem obyvatel. Rekonstrukce zastaralého bytového fondu pak probíhala ve zbylých částech města, s tím, že ji opět podporovalo město různými nástroji. Přímou se pak podílelo na výstavbě komunálních bytů a DPS z důvodu stárnutí obyvatel. Zcela však opomenuli špatný fyzický stav panelových budov na sídlištech a to již při privatizaci, která způsobila roztržičnost vlastnictví. V centru se také projevil vliv komercializace a gentrifikace.

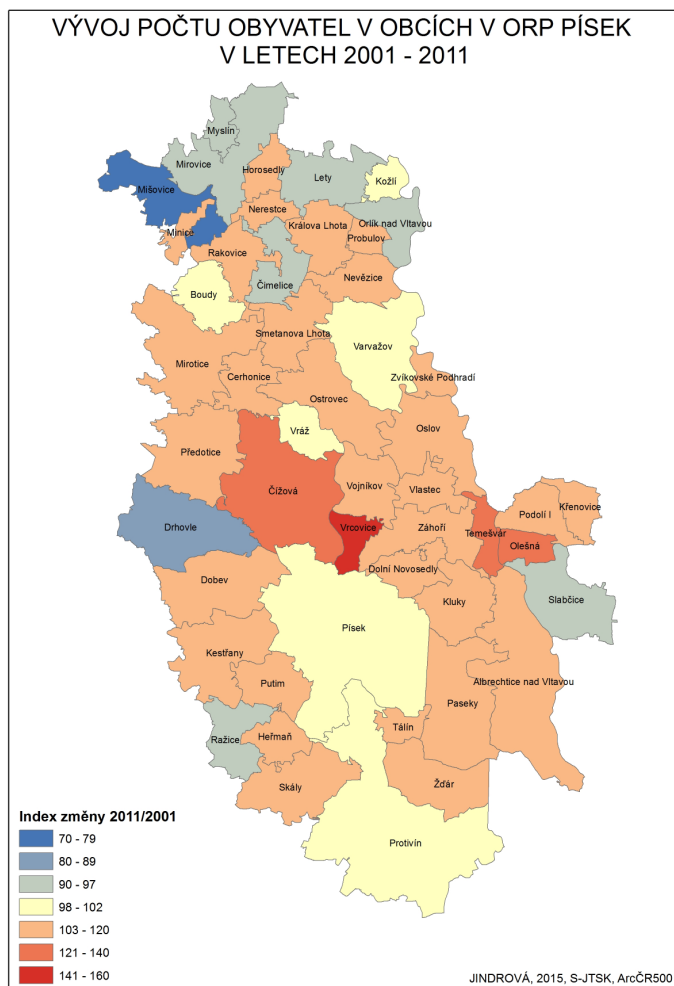
Důležitým procesem, který zde probíhal po roce 2001, byla suburbanizace, kdy se začala zvyšovat dynamika růstu počtu obyvatel v zázemí města. Město se však snažilo podporovat rozvoj jen v návaznosti na intravilán s dostavováním proluk např. při propojení městské části Hradiště (JUDr. Luboš Průša). Zřejmě z tohoto důvodu tak nezačala vznikat suburbia ve vzdálenějších městských částech jako např. Semice, Nový Dvůr a Smrkovice. Výjimku pak tvoří Putimská Vysoká, kterou však chce město propojit v novém ÚPNSÚ s Hradištěm (Ing. arch. Radek Boček). I když město vycházelo developerským a stavebním firmám často vstříc (např. změnami v regulačních plánech), neponechalo residenční rozvoj jen v jejich

rukách. Vývoj počtu obyvatel v širším regionu pak zobrazují následující *Mapy 12 – 14*. K určení, zda v obcích v ORP docházelo mezi lety 1991 – 2001 k urbanizaci či suburbanizaci, byl využit index změny, který byl vypočítán z uvedených dat v ArcMap 9.3. Vypočítá se jako rozdíl mezi počtem obyvatel v konečném a počátečním roce sledování krát 100.

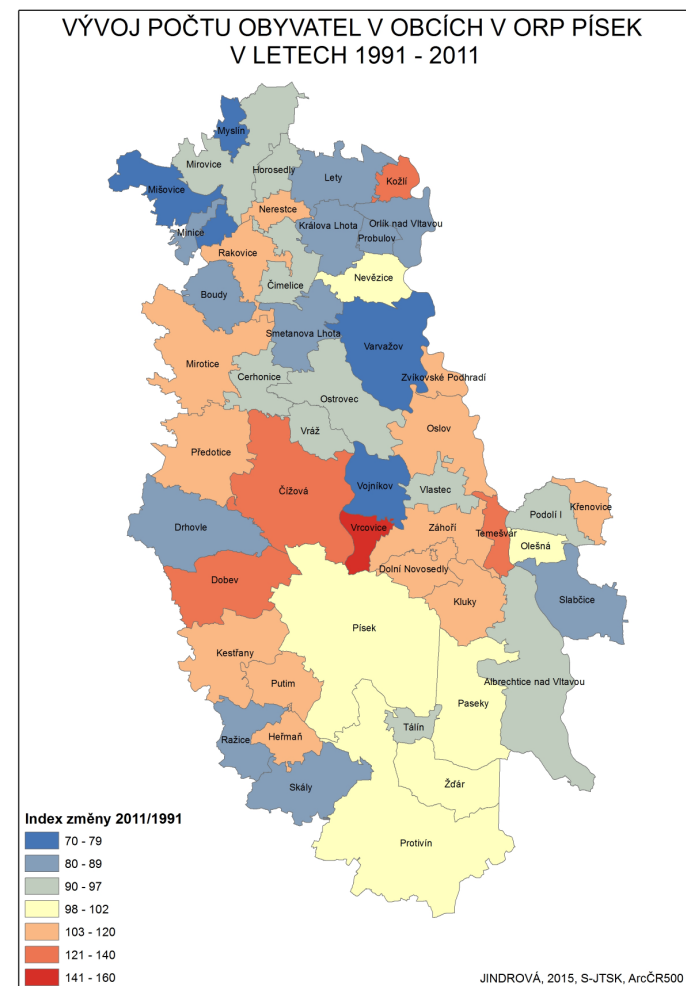
Z *Map 12 - 14* je tedy patrné, že mezi roky 1991 – 2001 převládaly urbanizační procesy a následně v letech 2001 – 2011 procesy suburbanizační. Ke stejnému zhodnocení došli i Sýkora a Mulíček (2012), kteří hodnotili pracovní mikroregiony v ČR. Písek si však v celém vývoji od roku 1991 držel stabilní počet obyvatel s tím, že docházelo jen k mírným výkyvům na obě strany. V obcích Dobev a Kestřany vzrůstal počet obyvatel již v období let 1991 - 2001. V Dobevi, která leží mezi Pískem a Strakonice, bylo do roku 2010 dokončeno 29 bytů (z toho 25 bytů od roku 2007) avšak v Kestřanech pouze 8. Dalšími 2 obcemi, jejichž počet obyvatel začal naopak narůstat až v období 2001 – 2011, jsou Čížová a Vrcovice. V Čížové bylo dokončeno nejvíce bytů po roce 2006 a to 29. Na nárůst počtu obyvatel právě v této obci měla zřejmě také vliv průmyslová zóna v Písku, která se nachází v její blízkosti. Ve Vrcovicích bylo dokončeno od roku 2005 pouze 8 bytů. I když tedy v ORP Písek dochází k suburbanizaci, nedochází k významnému nárůstu výstavby v okolních obcích (ČSÚ 2011f).



Mapa 12



Mapa 13



Mapa 14

5.3.2. Segregace obyvatel

V Písku se nacházejí 2 oblasti již označené v rámci projektu Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) a v roce 2006 s názvem *Analýza sociálně vyloučených romských lokalit a absorpční kapacity subjektů působících v této oblasti za sociálně vyloučené lokality*. První takovou lokalitou je dům s 22 bytovými jednotkami ve Svatoplukově ulici v ZSJ Pražské předměstí I, který je z 95 % tvořen Romy s převážně základním vzděláním. V této budově působí nezisková organizace Naděje, která na konci roku 2014 dostala budovu do své správy. Další oblastí jsou Purkratice, které leží blízko samotného města. Jedná se o městské holobyty se stejnými charakteristikami jako předchozí vyloučená lokalita ve Svatoplukově ulici, které jsou spravovány stejnou organizací. Nájem se zde uzavírá pouze na dobu 1 rok s tím, že pokud nájemníci dodržují určitá pravidla, mohou získat lepší byt v rámci vícestupňového bydlení. Obě tyto lokality vytvořilo samo město skrze řízené sestěhovávání. V Purkraticích se původně jednalo o bývalý vojenský muniční sklad, který byl v roce 2003 městem zrekonstruován. Bydlení a okolí je zde však na nízké úrovni. Ve Svatoplukově ulici jsou byty již lépe vybavené a budova byla také zrekonstruována. Tato lokalita vznikla v roce 1996 (ESFCR 2006; Ing. Zdeňka Šartnerová; JUDr. Luboš Průša). Stále se však jedná pouze o jednotlivé domy, což je také příznačné pro segregaci v České republice (Růžička 2012).

Určité problémy pak představuje **sídlíště Portýč** (viz *Obrázek 20 a 21, Mapa 15*) v ZSJ Pražské předměstí I, kde se v některých ulicích nachází ve větší míře sociálně nepřizpůsobivé obyvatelstvo. Jelikož neexistují konkrétní data, která by umožňovala zhodnotit míru segregace na základě výpočtu indexů, jsou konfrontována dostupná data ze sčítání (např. stupeň vzdělání) a informace uváděné v oficiálních dokumentech zabývajících se analýzou sídlíště. Hodnocení bylo také doplněno kvalitativním výzkumem v podobě několika rozhovorů.

Sídlíště prošlo demografickou proměnou obyvatel, kdy stoupl počet osob starších 65 let (nárůst indexu stárí ze 17 na 86 během 20 let), i když stále převažuje dětská složka. Důvodem tohoto zvýšení může být i realizace bytového domu se 131 byty s pečovatelskou službou v severní části ZSJ (viz *Mapa 3*; ČSÚ 1991b, 2001c, 2011c; MěÚ Písek 2011b). Přesto se jedná o nejmladší sídlíště v Písku, což je i jistým znakem segregovaných lokalit.



Obrázek 20 – Sídliště Portyč v Písku

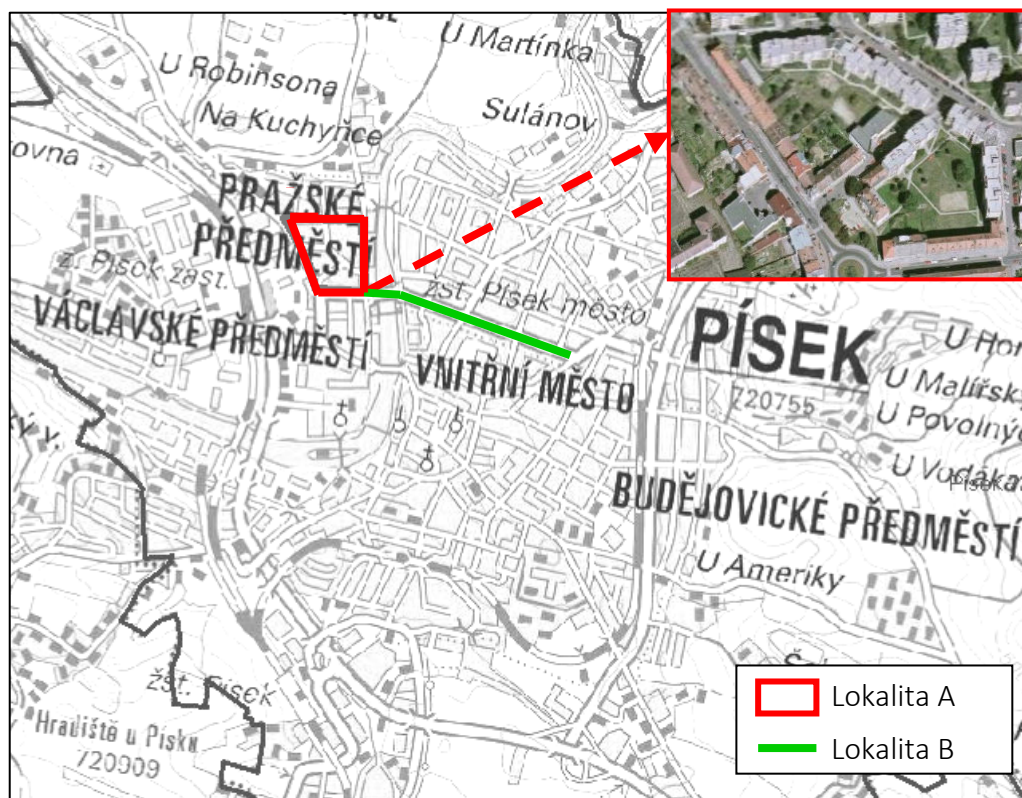
Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)



Obrázek 21 – Sídliště Portyč v Písku

Zdroj: autorka (pořízeno 20. 4. 2015)

Po restitucích, které probíhaly mezi roky 1992 – 1993 byli na toto území sestěhováváni lidé z centra města, převážně s nižším sociálním statusem, jelikož zde město vlastnilo nejvíce městských bytů (Ing. Pavel Kříž, JUDr. Luboš Průša). Sestěhovávání obyvatel dokazují údaje o nárůstu počtu obyvatel mezi roky 1991 – 2001, kdy došlo ke zvýšení z 3 920 na 5 260 obyvatel (18 % obyvatel z celkové populace města). V roce 2011 se sice tento počet snížil na 4 537 obyv., stále se však jedná o nejlidnatější ZSJ (ČSÚ 1991b, 2001c, 2011c). Převážná část osob se při rozhovorech shodla, že se jedná o segregovanou lokalitu, kde v některých částech bydlí převážně Romové. Podle údajů ČSÚ (2011g) bydlí v celém území ORP Písek pouze 46 Romů. Podle Slancové (2010), která prováděla na sídlišti šetření, se zde již v roce 2008 nacházelo 90 rodin Romů s tím, že v jednom panelovém bytě v mnohých případech žije více jak 6 lidí, někdy až 2 – 3 rodiny. V IPRM (2008) je pak uvedeno, že situace na sídlišti je taková, že v panelovém domě nebydlí jen Romové, ale i lidé různých národností a tříd. Znamená to, že lokalita není homogenní, ale heterogenní z hlediska struktury obyvatel. Podle Ing. Pavla Kříže jsou ze 2/3 sociálně nepřizpůsobiví obyvatelé tvořeni Romy. Podle jeho osobního odhadu se pak na celém území Písku nachází přibližně 500 Romů, kteří se segregují převážně na sídlišti Portyč a v jeho okolí, což zobrazuje následující *Mapa 15*. Nejvíce obyvatel se pak v rámci sídliště nachází v ulicích Dvořákova, Přemyslova a Třebízského v Lokalitě A. Zároveň jsou vytlačováni do ulice Kollárova a na Mírové náměstí, což zobrazuje Lokalita B.



Mapa 15 – Vymezení lokality se sociálně nepřízpůsobivými obyvateli na sídlišti Portyč v Písku

Zdroj: Podkladová mapa ČÚZK ©, Google Maps, vlastní zpracování

Segregace obyvatel zde podle některých dotázaných způsobuje nízkou cenu bytů. Na cenu však může mít vliv i špatný fyzický stav budov, který byl již zmiňován. Je také nutné říci, že v severní části ZSJ byly soukromým developerem postaveny nové bytové komplexy a také se zde od roku 2010 nachází dům s pečovatelskou službou, zřízený městem (MěÚ Písek 2011b).

Celková míra nezaměstnanosti v Písku je nízká, avšak v IPRM (2008) bylo sídliště charakterizované jako oblast s vysokou mírou chudoby a vyloučení a s dlouhodobou nezaměstnaností. Z rozhovoru s Ing. Pavlem Křížem vyplynulo, že daná skupina obyvatel není díky sociálnímu systému ani motivovaná pracovat. Zároveň mají často nízké vzdělání a také se jedná o osoby se zdravotním postižením, což způsobuje problémy při uplatnění na trhu práce. Zároveň je zde vyšší procento zadlužených osob a tzv. neplatičů (Slancová 2010).

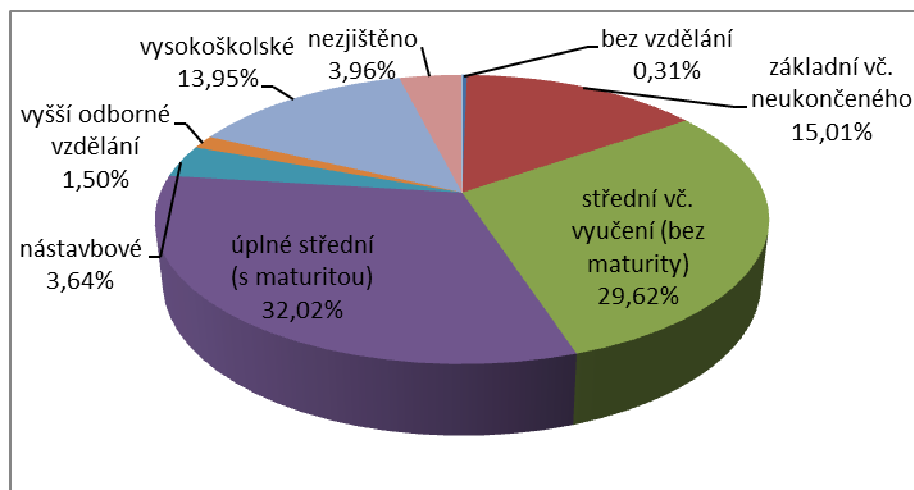
V roce 2010 byl na sídlišti Portyč proveden průzkum, jak vnímají bezpečnost Romové a většinová populace. Z výzkumu bylo zjištěno, že 69 % z majority má skutečně různé obavy. Bezpečně se necítí 20 % Romů. Důvodem pocitu nebezpečí je přítomnost romských obyvatel a narkomanů, naopak Romové se obávají rasistických útoků. Stěžovali si také na chování mladých Romů a na napětí mezi majoritní a minoritní společností. Výzkum se také zabýval

tím, jakého druhu kriminality se nejvíce obávají. Majorita se nejvíce bojí toho, že dojde k majetkové a násilné trestné činnosti (fyzickému napadení a přepadení, vyhrožování a krádežím). Minorita uvedla, že jim hrozí rasistické útoky, znásilnění, krádeže a taky jim vyhrožují mladí Romové. Je zde patrné pnutí mezi samotnými obyvateli. Zároveň mohou být tyto obavy skutečně opodstatněné, jelikož je sídliště místem, kde je zaznamenáváno více přestupků, zejména v rámci občanského soužití (Slancová 2010). Z těchto důvodů byla i posílena hlídka městské policie, jehož součástí je od roku 2014 i asistent z řad veřejnosti (MěÚ Písek 2014). Velmi diskutovaným projektem byla výstavba Centra sociálních služeb na sídlišti Portyč, které by sloužilo jako nízkoprahové zařízení pro děti a mládež. Výstavba měla být zahájena do roku 2015 ve spolupráci s MPSV a financována z Integrovaného operačního programu a z operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost. Nakonec však na protest obyvatel z tohoto návrhu sešlo (MěÚ Písek 2011c, Mgr. Michaela Baslerová).

Z uvedených zjištění by tedy bylo možné vyvodit závěr, že na sídlišti skutečně dochází k segregaci obyvatel. K určení, zda se jedná o rezidenční diferenciaci či segregaci obyvatel, byla navíc jako vhodný ukazatel využita data o vzdělanostní struktuře obyvatel, která těsně souvisí i sociálním statutem. V roce 1991 byl podíl vysokoškoláků vůbec nejvyšší ze všech ZSJ v Písku a to 16 %. Postupně se však procentuální zastoupení snižovalo a při posledním sčítání dosahovalo 12 %, což je stejně jako na sídlišti Za Kapličkou v ZSJ Budějovická (viz *Mapa 9 – 11*). Tam je však vysoké zastoupení osob starších 65 let (index stáří v roce 2011 byl 208) (ČSÚ 1991b, 2001c, 2011c).

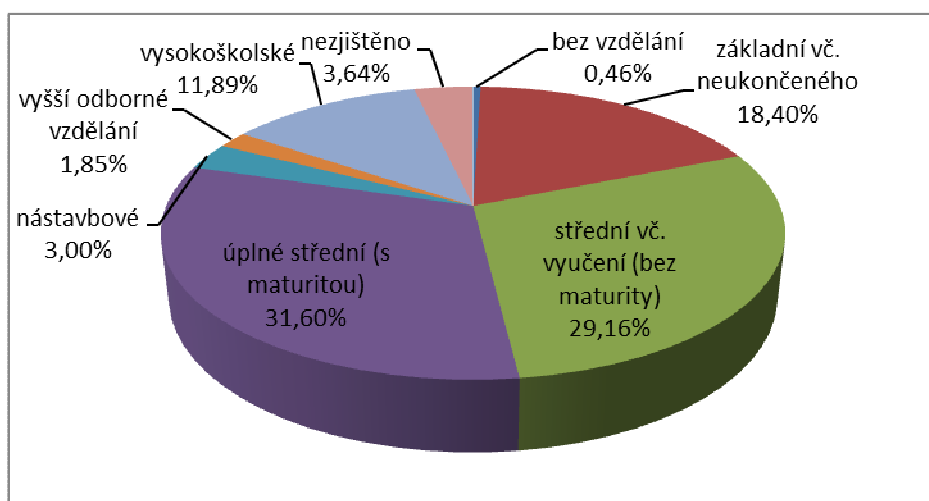
Graf 4 zobrazuje vzdělanostní strukturu celého Písku a je patrné, že nejvíce obyvatel má úplné střední vzdělání s maturitou, následně střední včetně vyučení bez maturity. Lidé se základním vzděláním včetně neukončeného pak tvoří 15 % (ČSÚ 2011c).

Graf 5 zobrazuje vzdělanostní strukturu ZSJ Pražské předměstí I, která je podobná vzdělanostní struktuře celého města. Hodnoty jsou však nižší u úplného středního vzdělání s maturitou a středního vzdělání včetně vyučení bez maturity. Základní vzdělání včetně neukončeného zaznamenalo o 3 % více obyvatel (ČSÚ 2011c). Vzdělanostní struktura odpovídá běžnému rozložení vzdělání na sídlištích a dokonce je zde značný počet obyvatel se středním vzděláním. Součástí ZSJ je také sociálně vyloučená lokalita ve Svatoplukově ulici, avšak nízká vzdělanostní struktura se v celkových údajích neprojevila. O sídlišti tedy dle údajů o vzdělání nelze říci, že by vykazovalo vysokou míru segregace nebo že by se dokonce jednalo o sociálně vyloučenou lokalitu.



Graf 4 – Vzdělanostní struktura ve městě Písek v roce 2011

Zdroj: ČSÚ 2011c, vlastní zpracování



Graf 5 – Vzdělanostní struktura v Písku v ZSJ Pražské předměstí I v roce 2011

Zdroj: ČSÚ 2011c, vlastní zpracování

Určit míru segregace tedy není jednoduché. Pokud máme přesná data o počtu obyvatel a jeho dalších charakteristikách, můžeme je využít pro výpočet různých indexů. Taková data však nejsou k dispozici a je nutné využít dalších možností hodnocení. Pokud bych tedy využila pouze názorů, které vyplynuly z rozhovorů, označila bych sídliště za segregované. Stejně závěry vyplývají z různých šetření a také z IPRM. Na segregaci se však musíme podívat detailněji a v kontextu dalších charakteristik. V žádných uvedených znacích nebyly hodnoty natolik podprůměrné či vysoké, že bychom s jistotou mohli říci ano, je zde vyšší míra segregace nebo ano, jedná se o sociálně vyloučenou lokalitu. Důležité tedy je, v jakém měřítku pracujeme. Pokud budeme hovořit o celém městě Písek, tak lze říci, že na tomto

sídlišti kromě jiných žije i určitý typ obyvatel (zejména Romské obyvatelstvo), které se v jiných ZSJ víceméně nenachází, což odpovídá spíše rezidenční diferenciaci. Současně nelze označit sídliště za sociálně vyloučenou lokalitu, protože zde stále dochází k fyzickým a sociálním kontaktům s ostatními obyvateli, což je důležitý znak segregovaných a sociálně vyloučených lokalit. Sídliště je od 2 sociálně vyloučených lokalit v Písku velmi odlišné. Pokud se však zaměříme pouze na samotné sídliště, najdeme zde domy a ulice s vyšším počtem sociálně nepřizpůsobivých obyvatel. To poté evokuje různé předsudky, které jsou následně převedené na celou lokalitu a které vnímá společnost. Zároveň to, že byla lokalita zahrnuta do IPRM, může znamenat, že město chtělo získat finanční prostředky na financování revitalizace, kterou v minulosti podcenilo. Později také totiž došlo k tomu, že byl IPRM rozšířen o pravý břeh Otavy (ZSJ Tábořské předměstí viz *Mapa 6 – 11*), kde dochází k rekonstrukcím domů sloužících pro sociální bydlení (IPRM 2012). Je však dobře, že se snaží město alespoň v posledních letech tuto situaci vyřešit. Každopádně je nutné říci, že se skutečně jedná o problémovou lokalitu, na kterou by měl být brán zřetel z hlediska další prevence růstu segregace a také při snaze o zlepšení celkové situace fyzického stavu budov.

6. Vyhodnocení záměrů a cílů bytové politiky města Písek

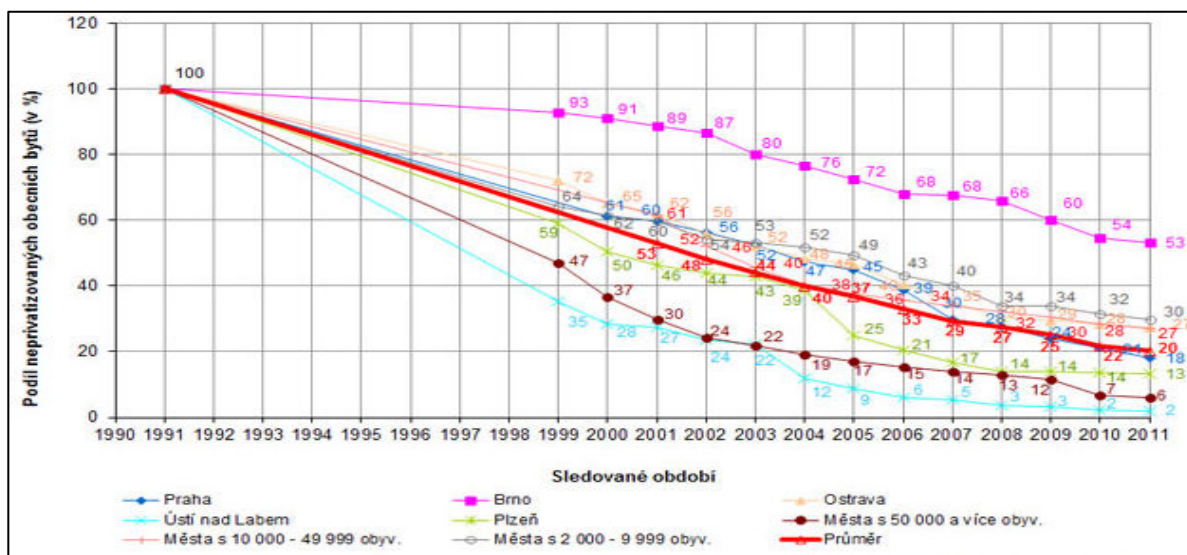
Na začátku práce byla položena otázka, jaké jsou **záměry a cíle** bytové politiky města a zda jich bylo dosaženo. Cíle bytové politiky převážně vyplývaly z obecně přijímaných názorů ve vedení města. V průběhu jejich realizace ale docházelo k různým změnám např. v souvislosti se změnou politického vedení. Postupně také vznikaly nové otázky, které muselo město začít řešit (např. problémy s neplátcí nájemného). Některé cíle města jsou měřitelné a byly předem stanovené i v oficiálních dokumentech. Aby tedy bylo možné zodpovědět otázku, zda bylo dosaženo záměrů a cílů bytové politiky města, jsou následující odstavce věnovány jejich zhodnocení.

Prvním cílem bylo **snížit počet žádostí o přidělení městského bytu do nájmu** stanovením jasných pravidel, komu může být městský byt přidělen. Tento záměr se prostřednictvím pravidel povedlo postupně realizovat. Z původních 2 000 žádostí v roce 1990, bylo v roce 1994 pouze 300 žádostí. Poté však došlo k opětovnému nárůstu počtu žádostí, avšak již maximálně na 600. S přidáním bytů přidělovaných výběrovým řízením se po roce 2000 počet žádostí opět snížil (viz Graf 2). Problém byl nakonec zcela vyřešen až v roce 2009, kdy byly zrušeny pořadníky.

Dalším cílem bylo vyřešit otázku **sociálního bydlení** a stárnutí obyvatel. K tomu město využilo 1/3 komunálních bytů (i nově postavených), kdy v pravidlech opět jasně určilo podmínky a typy bytů pro sociální bydlení. Nejvíce bytů slouží v režimu DPS (461), čili otázka stárnutí obyvatel a potřeby adekvátního bydlení Písek nezanedbal a v tomto směru je kapacita bytů dostatečná. Několik málo bytů (45) slouží také pro osoby v tíživé situaci. Protože byly tyto byty zneužívány jako levné bydlení, snížilo město jejich počet a zároveň zavedlo postupné zvyšování nájemného až na tržní hodnotu. Hodnotit, zda je jejich počet dostatečný, je předčasné, jelikož počet byl upraven v roce 2015. Dá se však předpokládat, že budou některým nájemníkům vznikat problémy se zaplacením postupně se zvyšujícího nájemného. Písku však zcela chybí azylové domy a chráněné bydlení.

Postupná **deregulace nájemného** ukončená k 31. 12. 2010 byla dalším z cílů. Město nájmy postupně zvyšovalo, avšak stále je udržovalo na nízké úrovni, což stavilo do nevýhodné pozice vlastníky bytů s regulovaným nájemným. I po ukončení deregulace rozhodlo, že nájmy v dříve regulovaných bytech zůstanou stejné a zvýšení je během platnosti smlouvy možné pouze se souhlasem nájemce. Město se také jako v jiných obcích potýká s problémy s **neplátcí** a tuto situaci řeší nejdříve právními úkony a poté vystěhováním do bytů vytvořených právě pro tento účel.

Dlouhodobým záměrem města bylo **privatizovat OBF**, ale zároveň si zachovat určité procento bytů. Proto město až do roku 2006 uvolňovalo jen malý počet bytů (viz Graf 3). Aby se zamezilo spekulativním prodejům, byly byty prodávány pouze fyzickým osobám, prodávaly se pouze jednotlivě, v každém domě či v chodu jen některé a o každém prodeji rozhodovalo zastupitelstvo atp. Vzhledem k tomu, že v Písku vlastní mnoho bytů pouze 1 realitní a developerská společnost (Reality Grégr) a cena bytů je zde dlouhodobě 2. nejvyšší v Jihočeském kraji (i přesto, že se městské byty od roku 1995 – 2009 prodávaly za nízkou cenu), tak je otázkou, zda tyto kroky skutečně pomohly předcházet spekulativním prodejům. Po roce 2006 došlo k výraznému zvýšení počtu prodaných bytů, což může souviset i s obměnou politického vedení města a s plánovaným prodejem bytů za cenu tržní, která naopak znamenala prudký pokles prodeje. Postup privatizace OBF ve vybraných městech dle velikostní skupiny obcí pak dokumentuje Graf 6. Z grafu je patrné, že Ústí nad Labem k roku 2011 zprivatizovalo téměř veškerý OBF, naopak Brno si stále drží značnou část. Město Písek vlastní v současné době stále 30 % z původního bytového fondu, což je více než u obcí ve stejné velikostní kategorii obyvatel v roce 2011. Z toho je patrné, že si Písek zachoval nadprůměrnou část OBF než je obvyklé u obcí stejné velikosti.

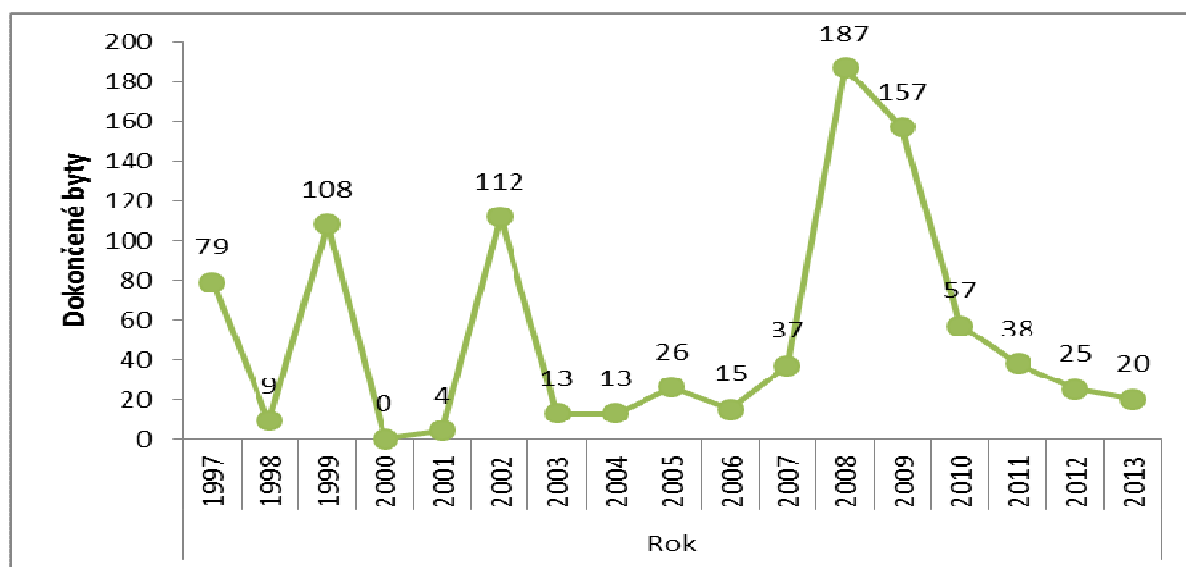


Graf 6 – Postup privatizace OBF v ČR ve sledovaných městech v letech 1991 – 2011

Zdroj: Ústav územního rozvoje (2012)

Důležitým cílem, který zároveň napomohl i developerským, stavebním a realitním společnostem v Písku, byl rozvoj bydlení skrze **rekonstrukce a novou výstavbu**. Tento záměr město cíleně různými nástroji podporovalo, jelikož chtělo nejen vyřešit otázku

zastaralého bytového fondu, ale také navýšit počet bytů vzhledem k nárůstu počtu obyvatel. Do roku 2010 se měl bytový fond podle studií zvýšit o 1 800 – 2 200 bytů. Tento cíl však splněn nebyl, jelikož do roku 2010 přibýlo pouze 817 bytů (viz *Graf 7*). Z toho 162 bytů (v roce 2002 – 83 bytů, v roce 2009 – 79 bytů) bylo postaveno jako byty v DPS (ČSÚ 2011f). Písek měl tak v roce 1996, kdy byl upraven ÚPNSÚ tak, aby byly vytvořeny nové zastavitelné plochy, velmi nadnesené představy o rozvoji bytové výstavby. Je však nutné dodat, že studie počítaly s o něco vyšším nárůstem počtu obyvatel a to na 31 500, což je o cca 1 500 obyvatel více než ve skutečnosti.



Graf 7 – Počet dokončených bytů ve městě Písek v letech 1997 – 2013

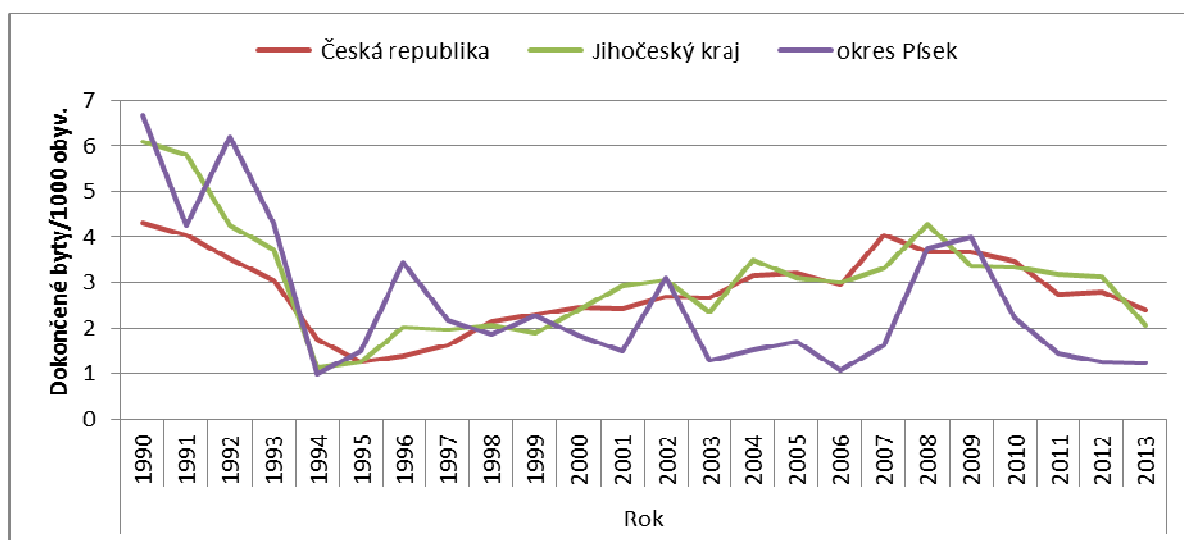
Zdroj: ČSÚ (2011f)

Pokud porovnáme počet dokončených bytů v letech 1997 - 2010 v obcích ČR ve velikostní skupině 25 – 35 tis. obyv. (viz *Tabulka 6*), zjistíme, že je Písek lehce podprůměrný (ČSÚ 2011f). Pokud by tak naplnil původní cíl, měl by vůbec největší počet dokončených bytů v této kategorii. Porovnat lze také intenzitu výstavby v ČR, Jihočeském kraji a okrese Písek, kdy je patrné, že v některých letech byla intenzita výstavby vyšší díky větším projektům (ČSÚ 2014). Potenciál pro výstavbu v Písku zcela určitě je, avšak zájem o následnou koupi bytu či domu snižuje pořizovací cena bydlení. V novém ÚPNSÚ tak budou vymezeny další plochy pro bydlení, které by, pokud o ně bude zájem, mohly snížit cenu pozemků a tím i bydlení.

Obec	Dokončené byty
Kolín	1 737
Znojmo	1 467
Uherské Hradiště	1 381
Tábor	1 251
Kroměříž	1 209
Písek	817
Trutnov	655
Havířov	650
Příbram	522
Orlová	441
Cheb	377
Šumperk	352
Průměr	905

Tabulka 6 – Počet dokončených bytů v obcích ČR ve velikostní kategorii 25 – 35 tis. obyvatel v letech 1997 – 2010

Zdroj: ČSÚ (2011f)



Graf 8 – Srovnání intenzity výstavby v ČR, Jihočeském kraji a v okrese Písek v letech 1990 – 2013

Zdroj: ČSÚ (2014)

7. Závěr

Jak je patrné i z předchozí kapitoly, tak přesto, že Písek nemá žádný oficiální dokument, který by se komplexně zabýval bytovou politikou, některé cíle byly i přes určité spory mezi hlavními aktéry skutečně naplněny. Při **financování** zmiňovaných záměrů bylo využíváno kromě soukromých a vlastních prostředků z obecního rozpočtu, také prostředků ze státních a evropských dotačních titulů. V některých oblastech, jako kupříkladu u revitalizace sídlišť, se však tyto zdroje financí využívají až v posledních letech.

Rozhodovací pravomoc v komunální bytové politice města pak mají nejvyšší představitelé samosprávy spolu s příslušnými odbory Městského úřadu a s Domovní a bytovou správou. V Písku hraje **důležitou roli** i několik místních developerských, stavebních a realitních společností, se kterými město často spolupracuje a které se podílejí i na stavebách občanské vybavenosti, dopravních a inženýrských sítí atp. Výrazně se na bytové politice podílejí i některé neziskové organizace.

Hlavním nezamýšleným **důsledkem bytové politiky** města je roztržičnost soukromého vlastnictví, které často zabraňuje potřebné revitalizaci budov. Zároveň se město soustředilo na jiné oblasti a potřebu revitalizovat bytový fond na sídlištích začalo řešit až v posledních letech. Fyzický stav budov má také negativní vliv na poptávku po bydlení a socio-ekonomickou strukturu obyvatel v daných lokalitách. Další důsledky vyplývají také z typu podpory bydlení. Město v minulosti převážně podporovalo vlastnické bydlení, které je vzhledem k pořizovací ceně dostupné hlavně pro obyvatele s vyššími příjmy. I nájemní bydlení je v Písku 2. nejdražší v Jihočeském kraji. Město také disponuje velkým počtem sociálních bytů, které však převážně slouží jako DPS. V rámci víceetapového bydlení město také pomáhá obyvatelům z nejnižších vrstev. Z toho ale vyplývá, že z bytové politiky města zcela vypadává střední vrstva obyvatel, která ale bývá nejpočetnější. Tyto skupiny obyvatel jsou tak odkázány na státní příspěvky nebo se musejí zadlužit a vzít si úvěr na bydlení. Takový systém dále podporuje nejen bankovní sektor, ale také developerské a realitní společnosti, jejichž působení je v Písku zjevné.

Bytová politika města měla také vliv na změny v **residenční diferenciaci** obyvatel. Nejvýraznější proměny probíhaly mezi roky 2001 a 2011. Od roku 1991 město, stejně jako jinde, také postupně stárlo. K zintenzivnění ukazatele stáří v některých lokalitách pak došlo díky lokalizování městských DPS jen do vybraných částí města. Na některých sídlištích a v lokalitách se starší vilovou zástavbou také populace výrazně zestárla vlivem odchodu mladých obyvatel s dětmi do okrajových částí města. Tomu se město snaží zabránit skrze

revitalizaci sídlišť, avšak zatím bez úspěchu. Nejvýraznější proměna je opět patrná v okrajové části města, kde došlo k rozvoji výstavby bytových komplexů a rodinných domů. Mladší obyvatelstvo se od roku 2001 začalo stěhovat také do centra města, čemuž napomohla i výstavba komunálních bytů na nábřeží a rekonstrukce budov pro bydlení soukromými investory. Změny jsou patrné i ve vzdělanostní struktuře města, kdy postupně docházelo ke zvyšování vzdělanosti obyvatel. V roce 1991 žil největší podíl obyvatel s vyšším vzděláním přímo ve městě a okrajové městské části měly nízký počet obyvatel a vysokoškoláků. Postupně však docházelo k výrazným proměnám s tím, že obyvatelé s vyšším vzděláním dnes bydlí hlavně v historickém centru a v okrajových částech města. Celkově se tak koncentrují do částí města, kde probíhají revitalizační procesy, které byly podporovány městem. S historickým centrem se také pojí další procesy jako komercializace a gentrifikace. Město také podporovalo rozvoj bydlení na okrajích města a vytvořilo tak vhodné podmínky pro suburbanizaci, která zde i jako v jiných větších městech, probíhala zejména po roce 2001. V Písku ale nedochází ke vzniku odtržených suburbií, jelikož podpora směřovala pouze do rozvoje ploch navazujících na intravilán. Suburbanizace probíhá i v celém městském regionu, avšak město si stále drží stabilní počet obyvatel a v okolních obcích se výstavba příliš nerozvíjí.

V Písku vznikly 3 typy nových lokalit. Prvním typem jsou sociálně vyloučené lokality, které byly vytvořeny městem za účelem víceetapového bydlení. Problémovou lokalitou, která v Písku vznikla po roce 1989 je pak sídliště Portyč. Tato lokalita je prezentována jako místo, kde dochází k segregaci sociálně nepřízpůsobivých obyvatel a to zejména Romů. Já se spíše na základě analýzy přikláním k názoru, že se jedná o rezidenční diferenciaci. V Písku také vznikly atraktivní lokality. Na okraji města se jedná především o lokalitu Hradiště, která je již dlouhodobě žádaným místem pro bydlení. Dalšími lokalitami jsou Svatý Václav a lokalita U Hřebčince, která je vyhledávána i obyvateli z jiných měst jako vhodná investice do bydlení. Bydlení je také vyhledáváno v historickém centru města a ve vnitřním městě, zejména pak na nábřeží.

Z analýzy bytové politiky města tak vyplývá nejen, jaká bytová politika byla uplatňována, ale také, že měla vliv na rezidenční diferenciaci a segregaci. Proto by si mělo město vytvořit komplexní plán, který by se zaměřoval na problémové oblasti v bytové politice. Důraz by měl být v budoucnu stále kladen zejména na zlepšení bydlení na sídlištích. Na sídlišti Portyč, je také nutné, situaci neustále sledovat a vytvářet preventivní kroky proti segregaci obyvatel. Vzhledem k vysoké ceně bydlení, bych také nedoporučovala snižovat počet komunálních bytů a naopak je potřeba vytvořit další typy sociálního bydlení hlavně pro mladé obyvatele s dětmi.

Seznam literatury a zdrojů

BASSET, K., SHORT, J. R. (1980): Housing and residential structure: alternative approaches. Routledge & K. Paul, 294 p.

DUBNOVÁ, E., PELÍŠKOVÁ, V., ŠIMKOVÁ, H., HALASOVÁ, H., POLEŠÁKOVÁ, M. (2006): Podporované byty - Byt na půl cesty, vstupní byt. Dotační titul Ministerstva pro místní rozvoj 2003 – 2005. Ministerstvo pro místní rozvoj a Ústav územního rozvoje, Brno, 40 s. Dostupné na:

WWW: <http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/plnezneni/podpor-byty-2006/podpor-byty-2006.pdf>

DONNER, CH. (2006): Housing policies in Central and Eastern Europe, Vienna, 326 p.

ERBANOVÁ, I. (2010): Vliv deregulace nájemného na trh s byty. Diplomová práce. Ekonomicko-správní fakulta Masarykovy univerzity v Brně, 86 s. Dostupné na:

WWW: http://is.muni.cz/th/136613/esf_m/diplomovaprace_Erbanova.pdf

HARVEY, D. (1989): From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. Geografiska Annaler, Series B, Human geography, 71 (1), pp. 3 – 17. Dostupné na:

WWW: <http://www.jstor.org/discover/10.2307/490503?uid=3737856&uid=2&uid=4&sid=21106136042411>

LUX, M., KOSTELECKÝ, T. (2011): Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Sociologické nakladatelství (SLON), Praha, 229 s.

LUX, M. (2009): Housing policy and housing finance in the Czech Republic during transition. An example of schism between the still-living past and the need of reform. Amsterdam: Delft University Press, 284 p.

LUX, M., ČERMÁK, D., OBADALOVÁ, M., SUNEKA, P., VAJDOVÁ, Z. (2002): Bydlení – Věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Sociologické nakladatelství (SLON), Praha, 287 s.

MACEŠKOVÁ, M., OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J. (2009): Sociálně prostorová diferenciacie v České republice: implikace pro veřejnou politiku. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 16 s. Dostupné na:

WWW: http://web.natur.cuni.cz/ksgrsek/urrlab/user/documents/jajinek//Jana/Maceskova_a_kol.pdf

MATOUŠEK, R. (2012): Bytová politika, sociální a prostorová spravedlnost: nová výstavba obecního bydlení v Česku. Disertační práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 139 s. Dostupné na:

WWW: <https://is.cuni.cz/webapps/zzp/detail/130041/>

- MRÁZIK, P.** (2007): Problematika nájemního bydlení v České republice. Diplomová práce. Katedra právní teorie, Právnická fakulta Masarykovy Univerzity, Brno, 77 s. Dostupné na: WWW: http://is.muni.cz/th/81602/pravf_m/
- OSMAN, R.** (2008): Segregační procesy v prostoru města. Diplomová práce. Přírodovědecká fakulta Masarykovy univerzity v Brně, 118 s. Dostupné na: WWW: http://is.muni.cz/th/80142/prif_m/
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J.** (2007): Sociálně prostorová diferenciacie: definice a vymezení pojmu. In: Temelová, J., Ouředníček, M. a kol.: Sociálně prostorová diferenciacie a její vliv na kvalitu života ve městech a obcích České republiky: Delphi šetření a diskuse u kulatého stolu. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha s. 1 – 11. Dostupné na: WWW: <https://web.natur.cuni.cz/ksgrrsek/novyurrlab/user/documents/default/diferenciace/socprdif.pdf>
- OUŘEDNÍČEK, M.** (2000): Teorie stádií vývoje měst a diferenciální urbanizace. Geografie – Sborník ČGS, 105 (4), s. 361 – 369. Dostupné na: WWW: http://urrlab.cz/sites/default/files/ourednicek_m._2000_theorie_stadii_vyvoje_mest_a_diferencialni_urbanizace.pdf
- PAHL, R. E.** (1975): Whose City? And further essays on urban society. 2nd edn. Harmondsworth: Penguin, 306 p.
- PROCHÁZKOVÁ, J.** (2015): Průmyslová výroba ve městě Písek. Bakalářská práce. Katedra geografie PF JČU, 54 s. Dostupné na: WWW: <https://theses.cz/id/9lfutr>
- REX, J., MOORE, R.** (1967): Race, Conglict and Community: A Study of Sparkbrook, Oxford University Press, 304 p.
- RŮŽIČKA, M.** (2012): Wacquant v „romském ghettu“: poznámky k procesu ghettoizace v českých městech. In: Temelová, J., Pospíšilová, L., Ouředníček M.: Nové sociálně prostorové formace, lokální rozvoj a kvalita života, Aleš Čeněk, Plzeň, s. 20-45.
- SLANCOVÁ, J.** (2010): Kriminalita na sídlišti Portyč v Písku z pohledu většinové a romské populace. Bakalářská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 53 s. Dostupné na: WWW: <http://urrlab.cz/en/node/448>
- SLAVÍKOVÁ, D.** (2006): Komunální bytová politika a privatizace bytového fondu (na příkladu města Brna). Diplomová práce. Národohospodářská fakulta, Vysoká škola ekonomická v Praze, 116 s. Dostupné na: WWW: <https://isis.vse.cz/lide/clovek.pl?id=56789;zalozka=13;quick=1;lang=cz>

SRNOVÁ, Z. (2014) : Vývoj věkové struktury obyvatelstva v okresech ČR a její proměny v důsledku demografického stárnutí. Relik, s. 438 - 445

Dostupné na:

WWW: <http://kdem.vse.cz/resources/relik14/sbornik/download/pdf/38-Srnova-Zdenka-paper.pdf>

SUNEGA, P. (2005): Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice. Sociologický časopis, 41 (2), s. 271 – 299.

SÝKORA, L., BOUZAROVSKI, S. (2012): Multiple transformations: conceptualising post-communist urban transition. Urban Studies 49 (1), pp. 41-58. Dostupné na:

WWW: <http://usj.sagepub.com/content/49/1/43.abstract>

SÝKORA, L., MULÍČEK, O. (2012): Urbanizace a suburbanizace v Česku na počátku 21. století. Urbanismus a územní rozvoj 15 (5), s. 27-38. Dostupné na:

WWW: https://web.natur.cuni.cz/cvmr/publikace/SykoraMulicek_2012_UUR_15_5_urbanizace_suburbanizace.pdf

SÝKORA, L. (2010): Rezidenční segregace. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky a PřF UK, Praha, 144 s. Dostupné na:

WWW: http://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_ed_2010_Rezidenčni_segregace.pdf

SÝKORA, L. (2007a): Výzvy postsocialistického města. Era 21 (2), s. 54-57. Dostupné na:

WWW: http://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_2007_ERA21_3_Vyzvy_postsocialistickeho_mesta.pdf

SÝKORA, L. (2007b): Přístup ke studiu segregace v České republice. In: Sýkora, L. a kol.: Segregace v České republice: Stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, CVGZ, s. 3 – 8. Dostupné na:

WWW: http://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_1993_Teoreticke_pristupy_ke_studiu_mesta.pdf

SÝKORA, L., TEMELOVÁ, J. (2005): Prevence prostorové segregace. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, PřF UK, Praha, 107 s. Dostupné na:

WWW: <http://everest.natur.cuni.cz/akce/segregace/publikace.htm>

SÝKORA, L. (2004): Mezi státem a trhem: obecní samospráva a bydlení v České republice. In: Lux, M., Zapletalová, J., eds., Bytová politika: koniec alebo nový začiatok. Bratislava, Institut bývania a Local Government and Public Service Reform Initiative, s. 43-86.

SÝKORA, L. (2003): Suburbanizace a její společenské důsledky. Sociologický časopis 39 (2), s. 55-71. Dostupné na:

WWW: https://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_2003_Sociologicky%20casopis_39_2_Suburbanizace.pdf

SÝKORA, L. (2001a): Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešoviensis XXXV – Folia Geographica, 4, s. 194-205. Dostupné na:

WWW: http://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_2001_Acta%20Universitatis%20Presoviensis_Klasifikace%20zmen%20v%20prostorove%20strukture.pdf

SÝKORA, L. (2001b): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. et al.: Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, PřF UK Praha, s. 127-166. Dostupné na:

WWW: http://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_2001_Praha%20In%20Hampl.pdf

SÝKORA, L. (1993): Teoretické přístupy ke studiu města. In: Sýkora, L.: Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, s. 64-69. Dostupné na:

WWW: http://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_1993_Teoreticke_pristupy_ke_studiu_mesta.pdf

ŠIMKOVÁ, H., DUBNOVÁ, E., HALASOVÁ, H., HYVNAR, V., KUBEČKA, J., MARTYKÁN, P., POLEŠÁKOVÁ, M., SEVEROVÁ, M., VESELÝ, R. (2004): Programy státní podpory v oblasti bydlení – Katalog příkladů. Ministerstvo pro místní rozvoj a Ústav územního rozvoje, Brno, 154 s. Dostupné na:

WWW: <http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/plnezneni/regenerace-anglpub/cz/Regenerace-2004-anglpub-cz-verze.pdf>

TRPÁKOVÁ, E. (2010): Bytová politika města Písek. Diplomová práce. Národohospodářská fakulta, Vysoká škola ekonomická v Praze, 91 s. Dostupné na:

WWW: https://www.vse.cz/vskp/20724_bytova_politika_mesta_pisek

VITURKA, M., HALÁMEK, P., KLÍMOVÁ, V., PAŘIL, V., ŽÍTEK, V. (2014): Regionální rozvoj, politika a správa - Díl 1: Regionální rozvoj. Projekt Inovace studia ekonomických disciplín, Ekonomicko-správní fakulta Masarykovy univerzity v Brně, 191 s. Dostupné na:

WWW: https://is.muni.cz/el/1456/jaro2014/MPR_REP2/um/ucebnitext-2014.pdf

Internetové zdroje

ARCHINDEX (2015): Průvodce moderní architekturou. Dostupné na:

WWW: http://www.archindex.cz/index.php?stat=CZ®ion=Ji%9En%ED+%C8echy&kraj=%&vychz_lat=49.09&vychz_lng=14.50&vychz_mer=9&Neobsah=1&ZobrazRegion=true

DOMOVNÍ A BYTOVÁ SPRÁVA (2013): Profil firmy. Dostupné na:

WWW: <http://www.dbspisek.cz/index.php/domovni-a-bytova-sprava-mesta-pisku-/profil-firmy->

CASTA PÍSEK (2015): Informace o firmě. Dostupné na:

WWW: <http://www.castapisek.cz/?id=123&lid=1&rUid=1&rTid=2&rRid=38>

ČESKÉ FIRMY (2007): Lesostavby Třeboň zahajují projekt výstavby viladomů u Písku.

Tisková zpráva. Dostupné na:

WWW: <http://www.ceskefirmy.com/tiskove-zpravy/lesostavby-trebon-zahajuji-projekt-vystavby-vilado/>

ČESKÝ ROZHLAS (2003): Nové byty v Písku přišly na 90 milionů korun. Dostupné na:

WWW: http://www.rozhlas.cz/cb/zpravodajstvi/_zprava/78741

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2015a): Počet uchazečů o zaměstnání a podíl nezaměstnaných osob v okresech vybraného kraje - Jihočeský kraj. Dostupné na:

WWW: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?cislotab=TPR6010PU_OK1.1&vo=null&razeni=ud&kapitola_id=15&voa=tabulka

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2015b): Výsledky voleb. Dostupné na:

WWW: <http://www.volby.cz/>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2014): Územně analytické podklady 1 ve vybrané obci.

Dostupné na:

WWW: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?cislotab=UAP6030UU_OB&kapitola_id=327&voa=tabulka&go_zobraz=1&aktualizuj=Aktualizovat&pro_1_90=549240

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2013a): ORP Písek. Dostupné na:

WWW: http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/orp_pisek

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2013b): Základní tendence demografického, sociálního a ekonomického vývoje Jihočeského kraje v roce 2013. Dostupné na:

WWW: [http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/zakladni_tendence_demografickeho_socialniho_a_ekonomickeho_vyvoje_jihoceskeho_kraje_v_roce_2013/\\$File/33012714a.pdf](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/zakladni_tendence_demografickeho_socialniho_a_ekonomickeho_vyvoje_jihoceskeho_kraje_v_roce_2013/$File/33012714a.pdf)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2013c): Animovaná mapa – podíl nezaměstnaných Jihočeského kraje. Dostupné na:

WWW: http://www.czso.cz/xk/redakce.nsf/i/animovana_mapa_podil_nezam_kraje

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2011a): Domovní a bytový fond. Dostupné na:

WWW: <https://www.czso.cz/csu/sldb>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2011b): Předběžné výsledky SLDB. Dostupné na:

WWW: https://www.czso.cz/csu/sldb/predbezne_vysledky_scitani_lidu_domu_a_bytu_2011

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2011d): Index stáří v krajích ČR. Dostupné na:

WWW: [http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/6A002ECDCA/\\$File/400712a8.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/6A002ECDCA/$File/400712a8.pdf)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2011e): Vzdělanostní struktura obyvatel v Jihočeském kraji. Dostupné na:

WWW: http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/vysledky_sldb_2011_v_regionalnim_pohledu_vysokoskolaci

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2011g): Národnostní složení obyvatel. Dostupné na:

WWW: <http://www.scitani.cz/csu/edicniplan.nsf/aktual/ep-4>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2001a): Dojížděka za prací a do škol. Dostupné na

WWW: [http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/podrobne_udaje_v_publicacich_ze_sldb_2001_dojizdka/\\$File/13-812904.pdf](http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/podrobne_udaje_v_publicacich_ze_sldb_2001_dojizdka/$File/13-812904.pdf)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2001b): Domovní a bytový fond. Dostupné na:

WWW: https://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola_id=20&expand=1&

EVROPSKÝ SOCIÁLNÍ FOND ČR (2006): Mapa sociálně vyloučených a sociálním vyloučením ohrožených lokalit v ČR. Dostupné na:

WWW: http://www.esfcr.cz/mapa/int_jc3_5.html

FOTO FRANTIŠEK VRBECKÝ (2015): Písek dříve a nyní (fotografie). Dostupné na:

WWW: <http://www.foto-vrbecky.estranky.cz/fotoalbum/dokument-drive-a-nyni/pisek-drive-a-nyni/pisek-nabrezi-03-1990-2009.jpg.html>

IVAN SVATOŠ (2015): Informace o firmě. Dostupné na:

WWW: <http://www.ivansvatosas.cz/>

JIHOČESKÁ ROZVOJOVÁ (2014): Sociodemografická analýza území ORP Písek.

Dostupné na:

WWW: http://www.chanceinnature.cz/files/articles_files/Sociodemografick%C3%A11%20anal%C3%BDza%20%C3%BAzem%C3%AD%20ORP%20P%C3%ADsek_final.pdf

JIHOČESKÝ KRAJ (2013): Socioekonomický profil. Dostupné na:

WWW: www.kraj-jihocesky.cz/file.php?par%5Bid_r%5D=88136...0

MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK (2012): Stravovací středisko pro seniory na nábřeží 1.máje prošlo další etapou rekonstrukce. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/aktuality/stravovaci-stredisko-pro-seniory-na-nabrezi-1.maje-proslo-dalsi-etapou-rekonstrukce/1294>

MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK (2011a): Informace o úpravě nájemného v městských bytech. Dostupné na:

WWW: www.mesto-pisek.cz/aktuality/informace-o-uprave-najemneho-v-mestskych-bytech/781

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2015): Programy a dotace. Dostupné na:

WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2014): Seznam projektů schválených k poskytnutí dotace z programu financovaného ze státního rozpočtu 2014. Dostupné na:

WWW: <http://www.mmr.cz/getmedia/eaebdaf-51a3-4cb1-a80a-f521491cf1ab/RPS-schvalene.pdf>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2005): Koncepce bytové politiky. Dostupné na: WWW: <http://www.mmr.cz/getmedia/8653bd48-51d6-4172-b236-da73da398d90/Koncepce-bytove-politiky.pdf>

PEČOVATELSKÁ SLUŽBA A JESLE MĚSTA PÍSKU (2012): Informace o službách. Dostupné na:

WWW: <http://www.pspisek.cz/index.php/nase-sluzby>

PÍSECKÝ DENÍK (2008): Nájemníci: Nekončící reklamace v Čechově ulici. Dostupné na:

WWW: http://pisecky.denik.cz/zpravy_region/pi20080718najemnici_reklamace.html

PÍSECKÝ DENÍK (2007): Z prodeje bytů Písek získal již tři sta padesát milionů.

Dostupné na:

WWW: http://pisecky.denik.cz/zpravy_region/pi20070910byty.html

PÍSECKÉ POSTŘEHY (2008): Diskriminační vyhláška je zrušena. Dostupné na:

WWW: http://www.jcted.cz/userfiles/archive/6/2008_21.pdf

PÍSECKÝ SVĚT (2010): Diskuze z 13. 10. 2010. Dostupné na:

WWW: <http://www.piseckysvet.cz/pisecky-hydepark/v-pisku-31-12-2010-konci-regulovane-najemne-v-obecnich-bytech-bude-se-zdrazovat->

PODKLADOVÁ KATASTRÁLNÍ MAPA ČÚZK. Dostupné na: WWW:

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

PROJEKTOSTAV. Referenční stavby. Dostupné na:

WWW: <http://www.projektostav.cz/reference.htm>

REALITY GRÉGR (2015): Informace o firmě. Dostupné na:

WWW: <http://www.realitygregr.cz/>

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ (2015): Programy a dotace. Dostupné na:

WWW: <http://www.sfrb.cz/programy/>

UBYTOVNÁ PÍSEK (2008): Informace o službách. Dostupné na:

WWW: <http://www.ubytovna-pisek.cz>

ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE (2012): Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011). Dostupné na:

WWW: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY JIHOČESKÉHO KRAJE (2009): Tržní a regulované nájemné v okresech Jihočeského kraje (obrázek). Dostupné na:

WWW: http://www.kraj-jihocesky.cz/file.php?par%5Bview%5D=1&par%5Bid_r%5D=83089

VILAPARK PÍSEK (2015): Informace o stavebních projektech. Dostupné na:

WWW: <http://www.vilaparkpisek.cz/>

Dokumenty města Písek

INTEGROVANÝ PLÁN ROZVOJE MĚSTA PÍSEK 2012. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/dokumenty/iprm/ostatni>

INTEGROVANÝ PLÁN ROZVOJE MĚSTA PÍSEK 2008. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/dokumenty/iprm/ostatni>

KOMUNITNÍ PLÁN SLUŽEB ORP PÍSEK 2015. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/odbory-mestskeho-uradu/DIR-odbor-socialnich-veci/DIR-komunitni-planovani-pisek>

MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK (2014): Jednání u kulatého stolu (7. 5. 2014). Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/odbory-mestskeho-uradu/DIR-odbor-socialnich-veci/DIR-komunitni-planovani-pisek/CL-jednani-u-kulateho-stolu:-tentokrat-se-mluvilo-o-osobach-ohrozenych-socialnim-vyloucenim/603>

MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK (2011b): Popis realizace sociálních služeb. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/dokumenty>

MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK (2011c): Materiál pro jednání zastupitelstva (7. 5. 2014).

Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/soubory/dokument13306.pdf>

PRAVIDLA PRO POSKYTOVÁNÍ BYTŮ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ V MAJETKU MĚSTA PÍSKU z roku 2014. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/soubory/dokument22844.pdf>

STRATEGICKÝ PLÁN ROZVOJE MĚSTA 2001. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/odbory-mestskeho-uradu/DIR-odbor-investic-a-rozvoje/DIR-strategicky-plan>

TISKOVÁ ZPRÁVA č. 18 ze dne 01. 04. 2014, MěÚ Písek. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/dokumenty/tiskove-zpravy/ostatni>

TISKOVÁ ZPRÁVA č. 68 ze dne 30. 08. 2013. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/soubory/dokument19366.pdf>

TISKOVÁ ZPRÁVA č. 91 ze dne 21. 09. 2012. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/soubory/dokument16305.pdf>

USNESENÍ č. 451/09 – Informace o dodavatelské firmě na sídlišti Portyč. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/dokumenty>

USNESENÍ č. 156/04 – Informace o dodavatelské firmě stavby Za Pazdernou. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/dokumenty>

VÝROČNÍ ZPRÁVY MĚSTA PÍSEK (2005 – 2013): Počet přidělených bytů. Dostupné na:

WWW: <http://www.mesto-pisek.cz/povinne-zverejnovane-informace/povinne-informace/vyrocní-zpravy/95>

Interní zdroje:

BYTOVÉ DRUŽSTVO DUBINA (2015): Informace o projektu Za Pazdernou v Písku

DOMOVNÍ A BYTOVÁ SPRÁVA (2015a): Údaje o počtu a rozmístění sociálního bydlení v Písku

DOMOVNÍ A BYTOVÁ SPRÁVA (2015b): Údaje o počtu prodaných bytů v jednotlivých letech a počtu bytů ve vlastnictví města Písku v roce 2015

DRAVECKÝ, M. (2015): Výše hrubých mezd v okresech Jihočeského kraje v roce 2013 a 2015

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2014): Intenzita výstavby v ČR, Jihočeském kraji a v okrese Písek v letech 1990 – 2013

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2011c): Data o vzdělání a věku obyvatel v ZSJ Písek

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2011f): Počet dokončených bytů v obcích ČR v letech 1997 – 2010

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2001c): Data o vzdělání a věku obyvatel v ZSJ Písek

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (1991a): Domovní a bytový fond města Písek

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (1991b): Data o vzdělání a věku obyvatel v ZSJ Písek

MATERIÁL PRO JEDNÁNÍ RADY MĚSTA PÍSKU ze dne 12. 10. 2011. Návrh na změnu zásad prodeje městských bytů, MěÚ Písek

OBEZNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA MĚSTA PÍSEK č. 12/1992, o přidělování obecních bytů do nájmu občanů s uvedenými změnami v roce 2000, 2004 a 2009, MěÚ Písek

PRAVIDLA O PŘÍDĚLOVÁNÍ OBEZNÍCH BYTŮ DO NÁJMU přijatá 3. 4. 2014 pod č. usnesení 228/14, MěÚ Písek

PRAVIDLA PRO POSYKTOVÁNÍ MALOMETRÁŽNÍCH BYTŮ pro osamělé matky a otce č. 6/2002, MěÚ Písek

ÚZEMNĚ ANALYTICKÁ DOKUMENTACE z roku 2004, MěÚ Písek

ÚZEMNĚ ANALYTICKÁ DOKUMENTACE z roku 1996, MěÚ Písek

ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU PÍSEK z roku 1996, MěÚ Písek

ZÁSADY PRODEJE MĚSTSKÝCH BYTŮ z roku 2009, schváleno usnesením zastupitelstva města dne 5. 3. 2009, MěÚ Písek

ZÁSADY PRODEJE MĚSTSKÝCH BYTŮ z roku 2006, schváleno usnesením zastupitelstva města č. 195/06 dne 11. 5. 2006, MěÚ Písek

ZÁSADY PRODEJE MĚSTSKÝCH BYTŮ z roku 2004, schváleno usnesením zastupitelstva města č. 65/04 dne 18. 3. 2004, MěÚ Písek

ZÁSADY PRODEJE MĚSTSKÝCH BYTŮ z roku 1995 s uvedením změn v roce 2000, 2002, MěÚ Písek

ROZHOVORY

Zákony a vyhlášky

Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty

Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 103/2000 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

Vyhláška č. 175/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytované s užíváním bytu v platném znění

Novela č. 41/1999 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Přílohy

Příloha 1: Otázky v polostrukturovaných rozhovorech

OTÁZKA 1 – STANOVUJE SI MĚSTO SVOU BYTOVOU POLITIKU A JAK BYSTE JÍ DEFINOVAL? (ZÁKLADNÍ PRINCIPY, SMĚR, ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ)

OTÁZKA 2 – JAKÉ HLAVNÍ ZMĚNY V BYTOVÉ POLITICE V TRANSFORMAČNÍM OBDOBÍ PODLE VÁS PROBĚHLY?

OTÁZKA 3 – KTERÝ PROJEKT Z HLEDISKA BYTOVÉ POLITIKY BYSTE OZNAČIL OD ROKU 1990 JAKO ÚSPĚŠNÝ A KTERÝ SE NAOPAK NEZDAŘIL? PROČ?

OTÁZKA 4 – KOLIK OBECNÍCH BYTŮ SLOUŽÍ PRO SOCIÁLNÍ BYDLENÍ? KDE?

OTÁZKA 5 – PODPORUJE MĚSTO SPÍŠE NOVOU VÝSTAVBU SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ ČI VÝSTAVBU SOUKROMÝCH BYTŮ A RODINNÝCH DOMŮ?

OTÁZKA 6 – PODPORUJE MĚSTO PŘÍMO DEVELOPERSKÉ ČI STAVEBNÍ FIRMY PŘI REALIZACI VÝSTAVBY? JAK A KTERÉ PROJEKTY?

OTÁZKA 7 – URČUJE SI MĚSTO, KOLIK BYTŮ MUSÍ ZŮSTAT VE VLASTNICTVÍ MĚSTA? POKUD ANO, Z ČEHO TENTO POČET ODVOZUJETE?

OTÁZKA 8 – POVAŽUJETE SOUČASNÝ POČET BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA A V SOUKROMÉM VLASTNICTVÍ ZA DOSTATEČNÝ?

OTÁZKA 9 – NA SÍDLIŠTI PORTYČ DOCHÁZÍ K POSTUPNÉ REVITALIZACI Z PROSTŘEDKŮ EVROPSKÉ UNIE, MĚSTA A VLASTNÍKŮ BYTŮ. PROČ PRÁVĚ TOTO SÍDLIŠTĚ? JAKÝCH FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ BYLO VYUŽÍVÁNO PŘI REVITALIZACI OSTATNÍCH SÍDLIŠŤ?

OTÁZKA 10 – V POSLEDNÍCH LETECH BYLY REALIZOVÁNY NĚKTERÉ PROJEKTY VÝSTAVBY BYTŮ (PŘ. SÍDLIŠTĚ U KAPLIČKY). JAK BYSTE CHARAKTERIZOVAL OSOBY, KTERÉ SI TYTO BYTY KOUPILY? (DLE VĚKU, BYDLIŠTĚ, JEDNOTLIVCI ČI RODINY)?

OTÁZKA 11 – PROMĚNILA SE DLE VÁS STRUKTURA OBYVATEL (DLE VĚKU, ZAMĚSTNÁNÍ, VZDĚLÁNÍ APOD.) V RŮZNÝCH LOKALITÁCH MĚSTA PO ROCE 1990?

OTÁZKA 12 – KTEROU LOKALITU BYSTE OZNAČIL(A) JAKO „NEJPRESTIŽNĚJŠÍ“ A KTEROU NAOPAK?

OTÁZKA 13 – JAK BYSTE VYSVĚTLIL, ŽE JSOU CENY BYTŮ SROVNATELNÉ S KRAJSKÝM MĚSTEM?

OTÁZKA 14 – MÁ PODLE VÁS BYTOVÁ POLITIKA VLIV NA SUBURBANIZACI? POKUD ANO, JAKÝ?

Příloha 2: Otázky v polostrukturovaném rozhovoru s Ing. Pavlem Křížem

OTÁZKA 1 – JAKOU ROLI SEHRÁVÁ VAŠE ORGANIZACE V BYTOVÉ POLITICE MĚSTA?

OTÁZKA 2 - JAKÝ JE VÁŠ NÁZOR NA SOCIÁLNĚ VYLOUČENÉ LOKALITY V PÍSKU?

OTÁZKA 3 – POVAŽUJETE SÍDLIŠTĚ PORTYČ ZA SEGREGOVANOU LOKALITU, POPŘ. ZA SOCIÁLNĚ VYLOUČENOU LOKALITU?

OTÁZKA 4 – JAKÝ JE VÁŠ ODHAD POČTU SOCIÁLNĚ NEPŘIZPŮSOBIVÝCH OSOB NA SÍDLIŠTI PORTYČ? JAK BYSTE JE CHARAKTERIZOVAL?

OTÁZKA 5 – JAKOU DALŠÍ LOKALITU BYSTE OZNAČIL ZA PROBLÉMOVOU?

OTÁZKA 6 – Z JAKÝCH ZDROJŮ JE FINANCOVÁNA VAŠE ORGANIZACE?

Příloha 3: Hodnocení naléhavosti bytové potřeby pro účely sestavování pořadníkem podle vyhlášky č. 12/1992 Sb., o přidělování obecních bytů do nájmu občanů

Část I.

Příjmení a jméno žadatele:

Rodné číslo:

Rodinný stav:

Adresa:

Den podání žádosti:

Část II. Zde se žadateli přidělí body podle vyplněné a ověřené žádosti.

1. Délka pobytu v obci:

do 5 let - 1 bod,

do 10 let - 2 body,

do 20 let - 3 body,

nad 20 let - 4 body,

Počítá se pouze trvalý pobyt, doby před přerušением trvalého pobytu v obci a po opětovném přihlášení se sčítají, při ověření údajů se vychází z evidence ohlašovny pobytu MÚ.

2. Žádost o byt podána:

před více než 10 lety - 5 bodů,

před více než 5 lety - 3 body,

před více než 3 lety - 1 bod,

do 3 let - 0 bodů.

Přihlíží se pouze k žádosti, u které se do dne sestavení pořadníku nezměnily podmínky a která může být přijata v původní podobě i podle této vyhlášky.

3. Rodinné poměry:

Stav - žadatel je ženatý (vdaná)

ovdovělý (ovdovělá) - 3 body

žadatel je svobodný (svobodná)

rozvedený (rozvedená) - 0 bodů

4. Počet dětí žijících se žadatelem ve společné domácnosti:

- nad 4 děti - 4 body,
- 3 děti - 3 body,
- 2 děti - 2 body,
- 1 dítě - 1 bod.

5. Počet osob v domácnosti, které by se stěhovaly se žadatelem v případě přidělení bytu:

- na 5 osob - 2 body,
- nad 3 osoby - 1 bod.

6. Dosavadní bytové poměry:

- I. a) vlastní byt - 4 body,
- b) u rodičů - 2 body,
- c) u jiných příbuzných - 2 body,
- d) podnájem - 3 body,
- e) na ubytovně - 3 body.

II. výměra podlahové plochy připadající na jednu osobu:

- a) do 10 m² - 3 body,
- b) do 15 m² - 2 body,
- c) do 20 m² - 1 bod.

7. Zdravotní stav žadatele a jeho rodiny:

- přiznaný invalidní důchod - 2 body,
- částečný invalidní důchod - 1 bod.

8. Potřebnost žadatele z hlediska obecného zájmu:

- potřebný pro činnost městských podniků, MÚ, fungování nezbytných služeb - 2 body.

9. Způsob života žadatele a jeho rodinných příslušníků:

- a) žadatel nebo jeho rodinný příslušník žijící s ním ve společné domácnosti potrestáni v posledních dvou letech za přestupek - 5 bodů
- b) žadatel nebo jeho rodinný příslušník žijící s ním ve společné domácnosti trestáni za úmyslný trestný čin, který není zahlazen

- 10 bodů

c) bezúhonný občan vedoucí spořádaný život

3 body

d) neshody s ostatními nájemníky v dosud obývaném domě, neshody se spolubydlícími - 4 body,

e) ničení dosavadního bytového zařízení v obývaném domě

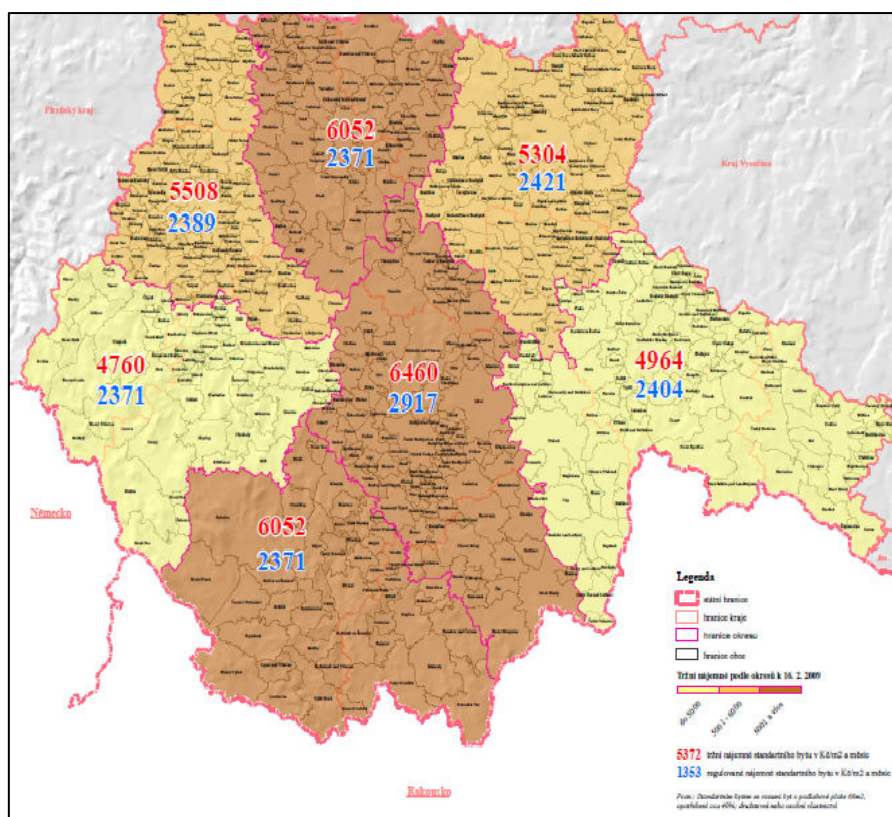
- 6 bodů.

(k tomuto bodu nutné potvrzení ubytovatele)

A) Vzor pořadníku na pololetí r.

počty bodů podle jednotlivých kritérií

Příloha 4: Výše regulovaného a tržního nájemného v okresech Jihočeského kraje v roce 2009



Zdroj: ÚAP Jihočeského kraje (2009)